

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 228 c

Präambel:

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 228 c: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“ verdrängt dieser vollständig die durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b.

Außerhalb des Bebauungsplans „Nr. 228 c: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“ bleiben die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b unverändert weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|----------------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 | Gewerbegebiet (GE) | § 8 BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig sind: | |
| 1.1.1.1 | Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. | § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO |
| 1.1.2 | Nicht zulässig sind: | |
| 1.1.2.1 | Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E., hier Anlage 3). Bei diesen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben wird die zulässige Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. auf maximal 100 m ² begrenzt. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.2.2 | Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.2.3 | Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Satzungsfassung

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1.1.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 8 (3) Nr.1 BauNVO

1.1.3.2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 (3) Nr.2 BauNVO

1.1.3.3 Die in § 8 (2) Nr. 1, 3 und 4 der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. § 1 (5) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche: § 19 BauNVO

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. § 19 (4) BauNVO

2.2 Vollgeschosse, zulässige Anzahl an Vollgeschossen: § 20 (1) BauNVO

2.2.1 Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planurkunde.

2.3 Bauweise: § 22 BauNVO

2.3.1 Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde.

2.3.2 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. § 22 (4) BauNVO

2.4 Höhe baulicher Anlagen: § 18 BauNVO

2.4.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.

2.4.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten. § 18 (1) BauNVO

- 2.4.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern bis zur Ausbauhöhe der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße. Bezugspunkt sind die nachrichtlich in der Planurkunde dargestellten ausgebauten Straßenachsenhöhen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 228 a, Nr. 228 a Änderung und Erweiterung Nr. 2 und Nr. 228 b, s. Planurkunde und Punkt E, hier Anlage 1, Bild 1. § 18 (1) BauNVO

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch interpolieren zu ermitteln.

Hiervon abweichend ist bei einer Eckgrundstückbebauung mit zwei oder mehreren angrenzenden Gemeindestraßen als Maßbezugspunkt der straßenseitigen Gebäudemitte die angrenzende Gemeindestraße heranzuziehen, welche die höchste festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse besitzt.

Hinweis: Somit entfällt in diesem Sonderfall einer Eckgrundstückbebauung bzgl. der zulässigen Gebäudehöhe und dem hierbei zu definierenden Bezugspunkt das ansonsten geltende Kriterium „die nächstliegende“ Gemeindestraße.

- 2.4.4 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.4.1 um max. 5,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

- 2.5 Geschossflächenzahl: § 20 (2) BauNVO

- 2.5.1 Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Planurkunde.

- 2.5.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO

- 3. Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14 (2) BauNVO

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Stellplätze und Garagen

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

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

§ 14 (1) BauNVO

5. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Das Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (z.B. Fuß- und Radwege, Terrassen o.ä. Flächennutzungen) ist auf den Privatgrundstücken selbst und / oder innerhalb der Grün-/ Ausgleichsfläche A 5 breitflächig über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. zu versickern.

Hinweise:

- Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten.
 - Im Baugenehmigungsverfahren ist für das durch die Flächenerweiterung begünstigte Baugrundstück der Nachweis zu führen, dass durch die planerisch zusätzlich vorgesehenen 4.174 m² gewerblichen Bauflächen keine zusätzliche Einleitungen von belastetem und unbelastetem Niederschlagswasser in das kommunale Entwässerungssystem erfolgen werden.
- 5.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen als potentiell belastet einzustufenden Flächen ist unzulässig. Hinweis: Es sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung (RV) des Trinkwasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ (Festsetzung der RV vom 18.03.2019 und Bekanntmachung am 25.03.2019) sind zu beachten.
- 5.3 Die Versickerungsanlagen sind als naturnahe Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen und eine Umzäunung sind unzulässig. Die Anlage von dauerfeuchten Stellen und die Anpflanzung von randlichen standortgerechten Gehölzen ist zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Einfriedungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und zwar in Form von

- Laubgehölzhecken,
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen
- geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden.

1.2 Straßenseitige Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen Flächen einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

2. Werbeanlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

2.1 In den festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 15 m über Gelände zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25
BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7
LBauO

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

1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in den öffentlichen Verkehrs-/ Grün-/ Ausgleichsflächen 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.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) zeitlich fachgerecht umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dau-

erhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in Punkt E, hier Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO

2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Die flächige Abdeckung der Grünflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter o. ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind unzulässig.

2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:

2.2.1 Flächen mit der Ordnungsziffer ① sind flächig mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen. Die Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher.

Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln.

2.3 Beträgt die Summe aller Dachflächen von Flachdächern inkl. gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) pro Baugrundstück mehr als 1.000 m², dann sind mindestens 80% der Gesamtfläche dieser Dachflächen zu begrünen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert $< 0,35$ psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

- 2.4 Bei Gebäuden sind fensterlose, öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge und 30 m² (ungestalteter) Fläche in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4 nach Anlage 2).

Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika festgesetzt.

Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum mit direkter Verbindung zum Erdreich und somit eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sein.

- 2.5 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 nach Anlage 2 in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Bei an Verkehrsflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten direkt angrenzenden Bäumen sind diese gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern.

- 2.6 Die unter Punkt C. 2 festgesetzten Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die Kletterpflanzen der Artenliste 4 sind in der Größe 60 - 100 zu setzen.

- 3. Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 - A 5))** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 3.1** Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:
- 3.1.1** A 1: Es sind standortgerechte Laubbäume bzw. -sträucher der Artenlisten 2 und 3 in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 10 - 15 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher. Innerhalb der Anpflanzungen sollen an geeigneten Stellen gehölzfreie Flächen (max. 50 m² pro Einzelfläche) ohne Ansaat als ‚Lichtungen‘ belassen werden.
- 3.1.2** A 2: Es sind standortgerechte Laubbäume bzw. -sträucher der Artenlisten 2 und 3 in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher.
- 3.1.3** A 1 und A 2: Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Restflächen ist hieran anschließend ein 2 - 3 m breiter Krautsaum und daran anschließend extensive Wiesenflächen anzulegen. Die extensive Wiesenfläche ist durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung, FLL RSM Regio) anzulegen. Hinweis: Der Krautsaum ist abschnittsweise einmal jährlich zu mähen.
- 3.1.4** A 3 und A 5: Es sind extensive Wiesenflächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzulegen (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung, FLL RSM Regio). Die Flächen sind einmal jährlich (frühestens ab Juli) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Staffelmahd ist zulässig und sollte angestrebt werden. Punktuell können randlich standortgerechte Einzelbäume / Gehölze bzw. Baum- / Gehölzgruppen (Bäume der Artenliste 2 als Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16-18 cm, Gehölze der Artenliste 3) in diesen Bereichen angelegt werden. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

- 3.1.5 A 4: Es ist eine Bepflanzung in Form einer Baumreihe mit Eberesche (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) anzulegen. Die Bäume sollen mittig in der Fläche in einem Pflanzabstand von ca. 15 m gepflanzt werden. Als Unternutzung ist eine artenreiche Extensivgrünfläche (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung, FLL RSM Regio) anzulegen.

- 3.2 In der mit A 5 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser von unbelasteten Flächen zulässig.

Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen sind als Grünland feuchter bis nasser Standorte (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) naturnah anzulegen und zu gestalten und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen und technische Einfriedungen (Zaunanlagen) sind unzulässig. Erforderliche Böschungen / Dammbereiche sind mit einer Neigung von 1:3 oder geringer herzustellen. Die Anlage von dauerfeuchten Stellen und die Anpflanzung von randlichen standortgerechten Gehölzen sind zulässig.

Die unter Punkt C. folgenden Hinweise "Wasserwirtschaft" und die Rechtsverordnung (RV) des Trinkwasserschutzbereiches „Koblenz-Urmitz“ (Festsetzung der RV vom 18.03.2019 und Bekanntmachung am 25.03.2019) sind zu beachten.

- 3.3 Die unter Punkt D. 3 festgesetzten Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m).

D. Betroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise

§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen: Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege/ Jungvögel), oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, müssen außerhalb der Brutsaison der potentiell betroffenen Offenlandarten (Mitte Februar bis Ende Juli) begonnen werden. Im Falle, dass ein Baubeginn erst in der Brutsaison vorgesehen ist, sind in diesem Jahr und vor der Brutsaison der relevanten Offenlandarten der Avifauna Vertreibungs- und Vergrämnungsmaßnahmen (s.u.) zu ergreifen, um die o.a. Tötung oder Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von dort wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten zu vermeiden.

Anlage von Schwarzbrachen auf (temporär) ungenutzten Bauflächen: Um eine Zerstörung von Gelegen und das Töten oder Verletzen von Nestlingen der bodenbrütenden Arten zu vermeiden, sind Bereiche des Baufeldes, die während des Brutzeitraums (1. März - 1. August) keiner ständigen Bearbeitung unterliegen, als Schwarzbrache zu unterhalten. Dadurch wird eine Wiederbegrünung der Fläche verhindert, die ggf. zu einer Habitategnung für Bodenbrüter als Brutplatz führen könnte. Dazu ist die Fläche in einem 14-tägigen Rhythmus zu grubbern. In besonders wüchsigen Zeiträumen muss bedarfsmäßig der Turnus auf eine 7-10-tägige Pflege erhöht werden. Die Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten.

Einrichtung von Bautabuzonen: Um in den Flächen A1 - A5 brütende Vögel sowie deren Lebensräume vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (z. B. temporärer Nutzung, Überfahrung etc.) zu schützen, sind diese als Bautabuzonen einzurichten. Diese sind mit Baubeginn einzurichten und als solche mittels Abzäunung kenntlich zu machen.

Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütenden Vögel, d.h. besetzte Nester vorhanden sind.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan auf Basis der Monitoring-Ergebnisse zur Vogelfauna in 2018 werden **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG **außerhalb** des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 228 c erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Die mit der Herstellung der durch die Planänderung **neu zulässigen** privaten baulichen Vorhaben in dem (**erweitert**) festgesetztem Baugebiet und die hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (**CEF-Maßnahmen**) auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen **CEF-Maßnahmenflächen** (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E., hier **Anlage 4** dargestellt.

Die **CEF-Maßnahmenflächen im Bereich des Bubenheimer Weges** sind als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit einseitig randlichen Gehölzen anzulegen.

Die Böschungen (bzw. Böschungskanten) der in Bau befindlichen Nordtangente sind abzupflanzen, um sowohl Lärmemissionen als auch optische Effekte weitestgehend zu reduzieren. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen punktuell weitere strukturreiche Kleingehölze (u.a. dornige Sträucher) und Hochstaudenfluren, die als Neststandort oder Singwarten genutzt werden können, anzulegen. Die Flächen an sich sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu bewirtschaften, da jährlich einmal gemäht wird. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Als Saatgut ist Regio-Saatgut (Produktionsraum 4) für eine extensiv genutzte Wiese (z.B. Nr. 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann) zu verwenden.

Gehölzpflanzungen und deren Unterhaltung / Höhenbegrenzung im Bereich des Schutzstreifens von Freileitungstrassen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Gehölzanpflanzungen dürfen nicht den Bestand und Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Die **CEF-Fläche im Bereich der St.-Maternus-Straße** ist so anzulegen und zu bewirtschaften (z. B. als Blühstreifen, extensive Wiesenfläche), dass eine Zunahme

der Revierdichte der Feldlerche um ein Brutpaar im Umfeld bzw. Wirkraum der Maßnahmenfläche (Wirkraum ca. 1 - 2 ha) erzielt wird.

Alternativ zulässig und zu bevorzugen sind aber CEF-Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem Bewirtschafter (Landwirt) und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Umfeld bzw. im gleichen Wirkraum erfolgen und gemäß gutachterlicher Bewertung zur Zielerfüllung adäquat geeignet sind (z.B. Anlage von Lerchenfenstern, Aussaat mit doppeltem Saatabstand, Anlage von Blühstreifen, geeignete Saatauswahl etc.).

Die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen o.a. **CEF-Maßnahmenflächen** werden **gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB** bei Bedarf durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Koblenz und dem Eigentümer, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz mbH, nach § 11 BauGB gesichert bzw. durch geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt.

Monitoring / gutachterliche Begleitung: Für die Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Fortsetzung der Erfolgskontrolle (Monitoring der Vogelfauna der offenen Feldflur) erforderlich. **Die Wirksamkeit der getroffenen Artenschutzmaßnahmen ist über ein erneutes Monitoring (Erfolgskontrolle) in 2022 erneut zu überprüfen.**

Grundlage für die Erfolgskontrolle sind Erhebungsdaten des Monitorings aus 2018. Untersuchungsbereiche sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 228 c, die externen Kompensationsflächen gemäß Punkt E, Anlage 4 sowie die Flächen zwischen Bubenheimer Bach, K 12 und den Ortslagen von Bubenheim und Rübenach. Die Anzahl der durch die Planänderung entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen eines **Risikomanagements** zu modifizieren. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen Fachkundigen sicherzustellen.

„Eingriffsregelung“:

Durch die Herstellung der privaten baulichen Vorhaben in dem aufgrund der Planänderung vergrößert festgesetztem Baugebiet sind zusätzliche Eingriffe in Natur und

Landschaft sowie der Verlust von bisher festgesetzten Ausgleichflächen zu erwarten. Dieser zusätzliche Ausgleichsbedarf kann im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden. Dieser Ausgleichsbedarf soll **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen bewältigt werden. Die zum externen Ausgleich nach der "Eingriffsregelung" vorgesehenen Ausgleichsflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind ebenfalls in Punkt E., hier Anlage 4 dargestellt.

Hinweis: Die als CEF-Maßnahmenflächen erforderlichen Flächen im Bereich des Bubenheimer Weges dienen ebenfalls für den Kompensationsbedarf nach der "Eingriffsregelung".

Für die **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen nach der "Eingriffsregelung" werden **gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB** geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt.

Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:

Im Bereich der neuen gewerblichen Ansiedlungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl empfehlenswert. Für die Bediensteten sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden.

Archäologie / Erdgeschichte:

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Funde bekannt. Um Verzögerungen während des Bauvorhabens durch archäologische Untersuchungen zu vermeiden wird empfohlen, den archäologischen Sachverhalt frühzeitig zu prüfen und ggf. bauvorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Als Plangrundlage hierfür werden seitens der Direktion Landesarchäologie die Ergebnisse einer geomagnetischen Prospektion benötigt. Es wird empfohlen, diesbezüglich Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz herzustellen.

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Die Baubeginnanzeige ist zu richten an
landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de
oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Im Plangebiet ist weiterhin potenziell mit fossilführenden Steinen zu rechnen. Auch hierzu wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher per Mail (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder per Telefon (0261 6675-3032) anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden. Die SGD Nord ist als

Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagwassers gemäß § 2 LWG zu beteiligen. Eine gezielte Versickerung darf nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

DIN - Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN - Vorschriften 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Baugrunduntersuchung:

Im Bereich des Plangebiets ist mit Ablagerungen von Laacher-See-Tephra (Bims) zu rechnen. Dieser kann eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054; DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020, zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bergbau / Altbergbau:

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im Bereich des auf Eisen und Mangan verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Melchior". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Plangebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Kampfmittelfunde:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil:

0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Bahnlärm:

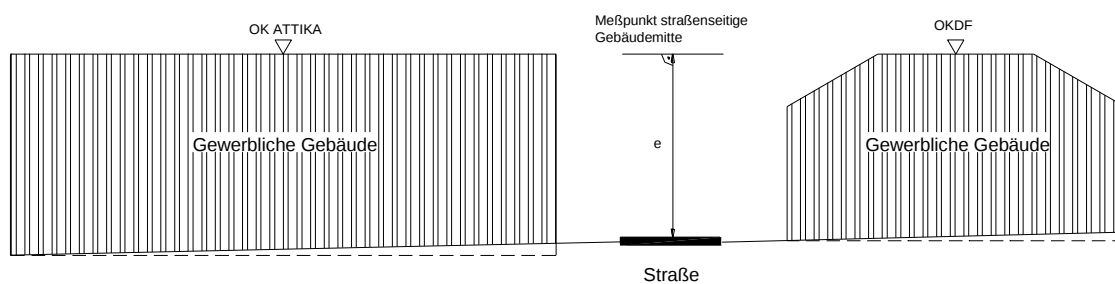
Die östlich des Plangebiets vorhandene Bahnstrecke ist widmungsrechtlich eine Eisenbahnanlage. Im Falle der Reaktivierung ergeben sich für die im Geltungsbereich und auch im sonstigen Umfeld gelegenen Grundstücke keine Ansprüche auf Maßnahmen gegen den Bahnlärm.

Brandschutz:

1. Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 15. August 2000, MinBl S. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055-3 verwiesen.
2. Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min (192 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

E. Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2.4



e : Gebäudehöhe straßenseitig
OKDF : Oberkante Dachhaut am First
OK ATTIKA : Oberkante Attika (Flachdach)

Definition Attika zu diesem B-Plan: Die Attika ist eine Aufkantung am Flachdachrand oder der Bereich der Gebäudefassade, der über die oberste Geschossdecke ragt.

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

Artenliste 1: Bäume

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

Artenliste 2: Bäume

Trauben Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel Eiche	Quercus robur
Rot Buche	Fagus silvatica
Feld Ahorn	Acer campestre
Winter Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea

Artenliste 3: Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

Artenliste 4: Kletterpflanzen

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

Anlage 3: Koblenzer Sortimentsliste¹

Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten für den Geltungsbereich B-Plan Nr. 228 c

innenstadtrelevante Sortimente	nicht innenstadtrelevante Sortimente
innenstadt- und nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren - pharmazeutische Artikel - Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren - Schnittblumen - Zeitschriften / Zeitungen	- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere - Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte - Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör - Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf) - Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf - Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausrüstung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Baustoffe, Holz, Naturhölzer - Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf - Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune - Kfz- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Kindersitze - Erotikartikel
innenstadtrelevant - Bücher - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf inkl. Schulbedarf (ohne Bürotechnik / -möbel) - Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen / -sitze) - Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z. B. Hüte, Accessoires und Schirme) - Second-Hand-Bekleidung - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) - Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z. B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.) - Elektrokleingeräte, Medien (Unterhaltungs- und Telekommunikationsgeräte) (nur Kleingeräte), Computer, Ton- und Bildträger - Videospiele - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausrüstung, Bettwäsche (ohne Betten / Bettwaren) - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel - Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderahmen - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Musikinstrumente, Musikalien - Waffen und Jagdbedarf, Angelartikel	

¹ Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, GMA, Endfassung Feb./September 2019, Kap. IV, Nr. 2, S. 99

Anlage 4: Größe/ Verfügbarkeit und Lage der artenschutzrechtlich und nach der „Eingriffsregelung“ erforderlichen externen Ausgleichsflächen gemäß Punkt D. „Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise“

Für die folgenden Bereiche werden für Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen nach der „Eingriffsregelung“ gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz als Eigentümer nach § 11 BauGB getroffen bzw. durch geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt und deren Umsetzung gesichert.

Fläche	Gemarkung	Flur	Flur Nr.	Eigentümer	Größe ¹ [m²]
a)	Koblenz Bubenheim	2	264/2 ²	WFG (notarielle Beurkundung hat stattgefunden)	827
b)	Koblenz Metternich	1	Teilflächen aus 295, 296 u. 298/1	Stadt Koblenz (notarielle Beurkundung hat stattgefunden)	5.912
c)	Koblenz Bubenheim	1	Teilflächen aus 125/7, 124/6, 122/5, 121/5, 120/5, 119/12, 118/5, 117/3 u. 116/3	Stadt Koblenz (notarielle Beurkundung hat stattgefunden)	2.436 von insg. 8.187
Gesamt					9.175

¹ Die Flächengröße wurde z.T. graphisch ermittelt.

² Alternativ zulässig und zu bevorzugen sind aber CEF-Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem Bewirtschafter (Landwirt) und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Umfeld bzw. im gleichen Wirkraum erfolgen und gemäß gutachterlicher Bewertung zur Zielerfüllung adäquat geeignet sind (z. B. Blühstreifen und Lerchenfenster, doppelter Saatabstand, Saatauswahl).

**„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9
- Teilbereich c“**

Satzungsfassung

Bild Fläche a:

Lageplan externe Artenschutzmaßnahme im Bereich St.-Maternus-Straße gemäß Punkt D. „Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise“



Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Satzungsfassung

Bild Fläche b u. c:

**Lageplan externe Artenschutz- u. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Bubenheimer Weg
gemäß Punkt D. „Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und
Hinweise“**

