

## Textteil zum Bebauungsplan Nr. 229

**Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 BauGB

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1)** § 11 BauNVO  
**- großflächiger Einzelhandel Möbel -**
- 1.1.1 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment (Begriffsdefinition s. Anlage 1) Möbel.
- Insgesamt sind maximal 17.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- Der Anteil der zentrenrelevanten (Begriffsdefinition s. Anlage 1) Randsortimente (Begriffsdefinition s. Anlage 1) darf maximal 25 % der Verkaufsfläche umfassen, höchstens aber 3.500 m<sup>2</sup>. Der Anteil der nicht zentrenrelevanten Randsortimente darf maximal 20 % der Verkaufsfläche umfassen, höchstens aber 2.500 m<sup>2</sup>.
- Als untergeordnete Nutzung sind weiterhin Verkaufsstände für landwirtschaftliche Produkte von Selbsterzeugern im Rahmen der Eigenvermarktung (Bauernmarkt) zulässig. Diese Verkaufsflächen sind nicht den o.a. maximalen Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes anzurechnen. Die Verkaufsfläche der Selbsterzeuger/-Eigenvermarktung darf insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen.
- Gastronomieeinrichtungen sind ebenfalls im Rahmen einer untergeordneten Nutzung mit insgesamt bis zu 380 Sitzplätzen und nur innerhalb der Hauptgebäude zulässig. Diese Flächen sind nicht den o.a. maximalen Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes anzurechnen.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2)** § 11 BauNVO  
**- Parkdeck -**
- 1.2.1 Zulässig sind ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze und / oder oberirdische, offene Großgaragen (Parkdeck) mit insgesamt bis zu 5 Geschossen im Sinne der Garagenverordnung Rheinland-Pfalz mit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

**1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO 3)  
- Fachmärkte -**

§ 11 BauNVO

- 1.3.1 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Bau- und Heimwerkermärkten inklusive Gartencenter und Elektrofachmärkte.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die bauliche Nutzung Elektrofachmarkt beträgt maximal 3.500 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die bauliche Nutzung Bau- und Heimwerkermarkt inklusive Gartencenter beträgt 11.000 m<sup>2</sup>. Hierbei dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche betragen.

Als untergeordnete Nutzung sind weiterhin Verkaufsstände für landwirtschaftliche Produkte von Selbsterzeugern im Rahmen der Eigenvermarktung (Bauernmarkt) zulässig. Diese Verkaufsflächen sind nicht den o.a. maximalen Verkaufsflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe anzurechnen. Die Verkaufsfläche der Selbsterzeuger/-Eigenvermarktung darf insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen.

**1.4 Sonstiges Sondergebiet (SO 4)  
- Dienstleistung und Technologie -**

§ 11 BauNVO

- 1.4.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen die dem Bereich Dienstleistung und Technologie zuzuordnen sind, zulässig sind insbesondere:

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

1.4.1.2 Gebäude für Kongress- und Konferenzeinrichtungen

1.4.1.3 Anlagen, Gebäude für Einrichtungen zur Erforschung, Entwicklung, Anwendung oder Nutzung herkömmlicher oder erneuerbarer oder sonstiger alternativer Energien

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

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

1.4.1.6 Gastronomieeinrichtungen wie Schankwirtschaften, Fast-Food-Restaurants, SB-Restaurants, Imbissstellen und Unterkunftseinrichtungen wie Hotels und Motels.

- 1.4.2 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.
- 1.4.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- 1.4.3.1 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Freizeitsportanlagen wie z.B. Tennisanlagen mit mehr als einem Spielfeld.
- 1.4.3.2 Autohändler ohne Werkstattbereiche (Autosalons) bei denen die Präsentationsfreiflächen deutlich den Präsentationsräumen untergeordnet sind (nur entlang der Planstraße C).
- 1.4.3.3 Ausstellungs- und Verkaufsräume, die dem Betrieb/ Unternehmen zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
- 1.4.3.4 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- 1.5 Sonstiges Sondergebiet (SO 5)**
- landwirtschaftliche Eigenvermarktung -**
- 1.5.1 Zulässig sind Verkaufsstände für landwirtschaftliche Produkte von Selbsterzeugern im Rahmen der Eigenvermarktung (Bauernmarkt). Die Verkaufsfläche der Selbsterzeuger/Eigenvermarktung darf insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen.
- 1.5.2 Außer den oben genannten Verkaufsständen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die in einem funktionalem Zusammenhang mit der o.a. definierten Nutzung stehen und keine Verkaufsflächen darstellen, z.B. Anlagen für die Sammlung von Abfällen, Anlagen zur Versorgung mit Strom, Wasser und bauliche Anlagen die dem Verkaufspersonal für sanitäre Zwecke dienen.

§ 11 BauNVO

- |            |  |                              |
|------------|--|------------------------------|
| <b>1.6</b> | <b>Gewerbegebiet (GE)</b>  | § 8 BauNVO                   |
| 1.6.1      | Zulässig sind:   |                              |
| 1.6.1.1    | Nicht erheblich belästigende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  | § 8 BauNVO (2) Nr.1 und Nr.2 |
| 1.6.2      | Ausnahmsweise zulässig sind:   |                              |
| 1.6.2.1    | 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.  | § 8 BauNVO (3) Nr.1          |
| 1.6.2.2    | Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke   | § 8 BauNVO (3) Nr.2          |
| 1.6.2.3    | Für die zulässigen Gewerbebetriebe ist eine Einzelhandelsnutzung nur im Rahmen der im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig branchenüblichen Verkaufstätigkeit und nur ausnahmsweise zulässig. Weiterhin darf die Einzelhandelsnutzung maximal 15% der gesamten Bruttobetriebsfläche des Betriebes betragen, höchstens jedoch 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche. | § 1 (5) BauNVO               |
| 1.6.3      | Die in § 8 (2) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen.   | § 1 (5) BauNVO               |
| 1.6.4      | Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.   | § 1 (6) BauNVO               |

<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b>	§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
2.1	Grundfläche	
2.1.1	Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.1.2	Bei den mit abweichender Bauweise ausgewiesenen festgesetzten Flächen ist eine offene Bauweise ebenso wie eine Bebauung mit über 50 m Länge zulässig.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
2.2	Gebäudehöhe	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
2.2.1	Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Planzeichnung	
2.2.2	Die 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.	
2.2.3	Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern bis zur mittleren Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße (Bezugspunkt Ausbauhöhe, s. Bild 1 Anlage 2)	
2.2.4	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	Geschossfläche	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
2.3.1	Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.	§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO

- 3. Nebenanlagen** § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m.  
§§ 14 und 15 BauNVO
- 3.1 Bis zu einer Grundstückstiefe von 8 m sind entlang der festgesetzten Planstraßen und entlang der öffentlichen Grünflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von Werbeanlagen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 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.
- 5. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr.11 BauGB
- 5.1 Entlang der festgesetzten Planstraße D sind zur Erschließung des Sondergebietes für Baugrundstücke bis 40 m Straßenfront nur je eine Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von maximal 11 m zulässig. Für Baugrundstücke mit einer Straßenfront von mehr als 40 m sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten von je maximal 11 m Breite zulässig.
- 6. Niederschlagswasserbewirtschaftung** § 9 (1) Nr.14 BauGB i.V.m.  
§ 2 (2) LWG Rheinland-Pfalz
- 6.1 Das Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und Rad- und Gehwege mit ausreichendem Abstand zu Straßen-/Verkehrsflächen ist auf den Privatgrundstücken selbst breitflächig, mittels Ausbildung von Erdmulden, Senken, Teichanlagen (Brandteichen) und offenen Gräben über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- 6.2 Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
- 6.3 Die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen ist unzulässig

**7. Rohstoffgewinnung**

§ 31 (1) BauGB

In den SO- und GE-Gebieten sowie bei öffentlichen Verkehrsflächen wird ausnahmsweise der Bimsabbau im Vorgriff auf die Durchführung von Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen, die zu einer Versiegelung führen und / oder einen späteren Abbau ausschließen, zugelassen.

**Hinweis:** Art, Umfang und zeitliche Abwicklung ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Darüber hinaus bedarf es für die Ausnahme einer öffentlich-rechtlichen vertraglichen Regelung.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88  
(1) LBauO

### **1 Einfriedungen**

- 1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig und zwar in Form von
- Laubgehölzhecken
  - Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen
  - geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig aus gestalterischen Gründen mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden.
- 1.2 Straßenseitige 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 SO 4 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 SO 1, SO 2 und SO 3 sowie in den Gewerbeflächen sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 25 m über Gelände zulässig.
- 2.3 Ausnahmsweise ist in der SO 3 Fläche eine Werbeanlage mit einer Höhe von 108 m über NN (ca. 35 m über Gelände, Bezugspunkt Oberkante Werbeschild) zulässig.
- 2.4 In den SO 4 und SO 5 Flächen sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 15 m über Gelände zulässig.

### 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 bzw. der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Regenrückhaltebecken und Flutmulde) und auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen spätestens in der 2. Vegetationsperiode bzw. 2 Jahre danach durchzuführen.

Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

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

#### **2 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 2.1 Entlang der Planstraßen C, D, E und F sind auf den Privatgrundstücken der SO 4 und GE Flächen Laubbäume der Artenliste 1 mit einem Abstand von max. 20 m untereinander sowie mit einem seitlichem Abstand von ca. 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. An den Pflanzstandorten sind offene Pflanzscheiben (mit Bodendeckern der Artenliste 5) von mindestens 2,5 m x 2,5 m bzw. ein offener Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite und 3,0 m Länge herzustellen und auf Dauer zu erhalten.
- 2.2 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche (einschließlich 2.1) als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße 50 m<sup>2</sup>) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen.

- 2.3 Die im Plan dargestellten “Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen” (②) sind, ausgenommen von Grundstückszufahrten, flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenlisten 2 + 3). Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,5 m. Die %-Anteile der Anpflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher. Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke in regelmäßigen Zeitabständen „Auf-den-Stock“ zu setzen.

Die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen sind im Bereich des nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens „Hochspannungsleitung“ nach Maßgabe des Leitungsträgers (zulässige Gehölzhöhe) vorzunehmen bzw. anzupassen.

- 2.4 In den im Plan dargestellten “Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen” (①) ist eine Baumallee (Doppelreihe) anzulegen (Bäume der Artenliste 1, Pflanzabstand in der Reihe 15 m, zwischen den Reihen 8 m). Im Bereich des Kreuzungsmittelpunktes der Planstraßen C und D ist in einem Radius von 40 m ein Bereich von Gehölzanpflanzungen frei zu halten. Unter den Bäumen ist eine extensive Wiese anzusäen.

- 2.5 Pro angefangene sechs Stellplätze ist ein Laubbaum der Artenliste 1 in eine mind. 6 m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe zu pflanzen (mit Bodendeckern der Artenliste 5).

- 2.6 Zur Fassadenbegrünung sind bei der SO 1 Fläche mindestens 9 punktuelle Begrünungen entlang der Ostseite des Gebäudes, bei der SO 3 Fläche mindestens 5 punktuelle Begrünungen entlang der Westseite des Gebäudes herzustellen.

- 2.7 Bei baulichen Anlagen der SO 4 Fläche und der Gewerbefläche sind fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge in geeigneter Art und Weise flächig zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4).

Alternativ zu der zuvor unter den oben definierten Rahmenbedingungen festgesetzten flächigen Fassadenbegrünung sind Rankelemente von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika zulässig.

- 2.8 Bei baulichen Anlagen der SO 1 Fläche sind die Dachflächen aus klimatischen Gründen mindestens zu 20% der Dachfläche extensiv zu begrünen (Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht).

- 2.9 Bei baulichen Anlagen der SO 4 Flächen und der Gewerbefläche mit einer Dachfläche größer 1.000 m<sup>2</sup> sind die Dachflächen aus klimatischen Gründen mindestens zu 20% der Dachfläche extensiv zu begrünen (Aufbaustärke mind. 6 cm für die Vegetationstragschicht).
- 2.10 Als Grünflächen im Sinne von Punkt C 2.2 werden Flächen oberhalb von Tiefgaragen nur anerkannt, wenn die Tiefgaragen mit einer Oberbodenüberdeckung von mindestens 0,80 m versehen sind.
- 2.11 Die Versickerungsanlagen in Form von Erdmulden, Senken, Teichanlagen (Brandteichen) und offenen Gräben sind aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen als Grünflächen zu gestalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen sind nicht zulässig.
- 2.12 Versickerungsmulden (Erdmulden, Senken und offene Gräben) sind naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.13 Die Laubbäume nach den textlichen Festsetzungen der Punkte 2.1, 2.4 und 2.5 (Artenliste 1) sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, die Bäume der Punkte 2.2 und 2.3 (Artenliste 2) als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher nach den textlichen Festsetzungen 2.2 und 2.3 (Artenliste 3) sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen sind im Bereich des nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens „Hochspannungsleitung“ nach Maßgabe des Leitungsträgers (zulässige Gehölzhöhe) vorzunehmen bzw. anzupassen.

3.2 Auf den mit A 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind innerhalb des Grünzuges entlang der Bebauungsgrenze und L 52n 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. Innerhalb der Anpflanzungen können an geeigneten Stellen gehölzfreie Flächen (max. 50 m<sup>2</sup>) ohne Ansaat als ‚Lichtungen‘ belassen werden.

Auf den mit A2 + A3 gekennzeichneten Flächen sollen Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft durchgeführt werden. Hier sind in der Regel Streuobstbestände nach Ziff. 3.3 und Baumgruppen nach Ziff. 3.4 auf zusammenhängenden Flächen im Verhältnis 1 : 1 anzulegen.

- 3.3 Auf den mit A 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind in der Regel Streuobstwiesen anzulegen. Folgende Obstsorten sind gemischt anzupflanzen: ca. 70% Kernobst und ca. 30% Steinobst. Es sind grundsätzlich Hochstämme (Stammumfang 10 – 12 cm) standortgerechter Lokalsorten zu verwenden (Artenliste 6). Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt mindestens 12 m. Es ist pro 250 m<sup>2</sup> der Fläche ein Hochstamm zu pflanzen. Dabei sind die Bäume so anzuordnen, dass offene, dauerhaft besonnte Flächen verbleiben. Die Bäume sind nicht im Tiefpunkt der Flutmulde, sondern maximal im oberen Drittel der Böschungen anzupflanzen. Als Unternutzung ist eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 4).

Als Ausnahme zur Verminderung der landwirtschaftlichen Betroffenheit und zur Abwendung von potenziellen Existenzgefährdungen sind innerhalb der im Überspannungsbereich der Hochspannungstrassen befindlichen A 2 Flächen auch Flächen für „umweltschonenden Obstanbau“ in Anlehnung an das Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) zulässig.

Als maximale Flächengröße werden pro Fläche „umweltschonender Obstanbau“ 5.000 m<sup>2</sup> und insgesamt maximal 15.000 m<sup>2</sup> als Ausnahme zulässig erklärt.

Die Bewirtschaftung dieser öffentlichen Flächen soll in Anlehnung an die FUL 2000 Förderrichtlinie erfolgen und die in der Anlage 4 definierten Mindeststandards erfüllen. Die Umsetzung dieser Mindeststandards soll durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen (Pachtverträge) abgesichert werden.

- 3.4 Auf den mit A 3 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind extensive Wiesenflächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzulegen (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1). In unregelmäßiger Verteilung sollen Baum- und Strauchgruppen (Artenliste 2 als Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16-18 cm; bis 3 St.; Artenliste 3 als Sträucher, s.o.) in diesem Bereich angelegt werden.
- 3.5 Auf der mit A 4 bezeichneten Fläche ist Landschaftsrasen (für Feuchtlagen, RSM 7.3) anzusäen. Auf Teilflächen sollen Strauchgruppen (Artenliste 3, s.o.) angelegt werden. Ihr %-Anteil an der Gesamtfläche soll 20 % nicht überschreiten.

## D. Anlagen

### **Anlage 1: Begriffsdefinition<sup>1</sup> zur Textziffer A 1**

#### **Großflächiger Einzelhandelsbetrieb:**

Betrieb, dessen wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend auf den Umsatz von Handelswaren und sonstigen Leistungen an Letztverbraucher abzielt und der flächenmäßig dort beginnt, wo die der wohnungsnahen Versorgung dienenden Betriebe üblicherweise ihre Obergrenze finden. Diese Grenze liegt - unabhängig von den örtlichen und regionalen Verhältnissen - bei 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. BVerwG-Urteile vom 22.05.1987 - 4 C 77.84 und 19.85, NVwZ 1987 S. 1074ff.). Damit sind alle möglichen Erscheinungsformen wie Kaufhäuser, Verbraucher- und Fachmärkte, SB-Waren- und Kaufhäuser oder der Direktverkauf an Endverbraucher (Factory Outlet Center) erfaßt.

#### **Innenstadtrelevante - nicht innenstadtrelevante Sortimente**

Die verschiedenen Waren des Einzelhandelssortiments haben unterschiedliche Standortanforderungen an den Flächenbedarf, die Anlieferung oder den Abtransport durch den Kunden. Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen, einen problemlosen Transport o.ä. aus. Auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungsmittel/ Getränke sowie Drogeriewaren/ Kosmetikartikel und Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan sind dieser Kategorie zuzuordnen. Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen darüber hinaus insbesondere:

- Bücher/ Zeitschriften; Papier/ Schreibwaren; Büroartikel
- Kunst/ Antiquitäten
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/ Computer/ HiFi/ Elektroartikel
- Foto/ Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/ Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

---

<sup>1</sup> Anlage zur VV "Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben" Auszug aus Min.Bl. Nr. 11, S. 367 ff/ 1996

Auch folgende Sortimente können Innenstadtrelevanz besitzen:

- Teppiche (ohne Teppichböden, sonstige Bodenbeläge, Tapeten)
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

In den raumordnerischen Verfahren oder Prüfungen kann im Einzelfall festgelegt werden, ob und in welchem Umfang von dem Basiskatalog abgewichen oder dieser ergänzt werden kann.

Nicht innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie flächenintensiv und nicht problemlos zu transportieren sind, wie z.B. Möbel, Baumaterialien und Gartenbedarf, Teppichböden/ sonstige Bodenbeläge/ Tapeten sowie Fahrzeuge/ Kfz-Teile oder Brennstoffe.

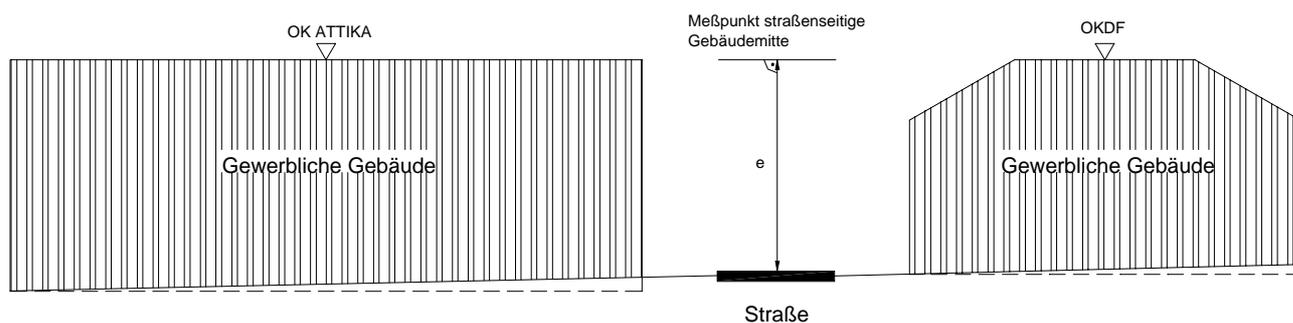
#### **Kernsortimente - Randsortimente:**

Das Sortiment stellt die Gesamtheit der von einem Einzelhandelsbetrieb angebotenen Waren dar. Der typische Charakter eines Betriebes wird durch das Kernsortiment bestimmt (z.B. Nahrungsmittel, Möbel, Bauartikel). Das Randsortiment dient der Ergänzung dieses Kernsortiments und muss sich diesem - im Fall von innenstadtrelevanten Randsortimenten an nichtintegrierten Standorten - deutlich unterordnen. Dies kann durch eine Begrenzung des Anteil am Gesamtumsatz eines Betriebes (z.B. ca. 10 Prozent) und/ oder einer flächenmäßigen Begrenzung (prozentualer Anteil an der Gesamtverkaufsfläche und/ oder absolute Flächengrenze in Anlehnung an die Größenordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als Obergrenze) in entsprechenden Festsetzungen der Bauleitpläne festgeschrieben werden.

**Anlage 1a: Verbindliche Liste der innenstadtrelevanten Sortimente  
für den Geltungsbereich B-Plan 229 (Textziffer A 1)**

Antiquitäten	Nähmaschinen- und Nähzubehör
Bastelartikel	Oberbekleidung
Baby-/Kinderartikel	Optische Erzeugnisse
Blumen	Orthopädie
Briefmarken	Papier- und Schreibwaren
Bücher	Pharmazeutika
Büroartikel	Porzellan
Computer u. Software, Multimedia	Reformwaren
Devotionalien	Schmuck
Drogeriewaren	Schuhe u. Furnituren
Feinmechanische Erzeugnisse	Schulbedarf
Fotogeräte u. –waren	Silberwaren
Gardinen u. Zubehör	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel
Glas	Sportbekleidung
Hausrat	Stoffe u. sonstige Artikel
Haus- u. Heimtextilien	Textilien
Jagdbedarf	Tierpflegemittel
Kürschnerwaren	Tonträger
Kunstgewerbe	Uhren
Kurzwaren und Handarbeiten	Unterhaltungselektronik
Lebensmittelhandwerk über 150 qm Ver- kaufsfläche (z.B. Bäcker, Metzger etc.)	Videogeräte
Lederbekleidung	Wäsche
Lebende Tiere	Waffen
Leder- und Galanteriewaren	Wolle
Modewaren	Zeitschriften
Musikalienhandel	
Nahrungs- und Genussmittel über 100 qm Verkaufsfläche	
Hochqualifizierte Lebensmittelfachge- schäfte wie z.B. Feinkostgeschäfte sind in jeder Größenordnung unzulässig	

Anlage 2: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2



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

**Anlage 3: 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)

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

**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

**Artenliste 5: Bodendeckende Gehölze und Stauden (Baumscheiben)**

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

**Pflanzenliste 6: Obstbäume**

<i>Äpfel:</i>	<i>Kirschen:</i>
Adersleber Kalvill	Große schwarze Knorpelkirsche
Baumann Renette	Schneiders späte Knorpelkirsche
Bohnapfel	Große Prinzessin
Dülmener Rosenapfel	
Graue Herbstrenette	
Herberts Renette	<i>Birnen:</i>
Kaiser Alexander	Neue Poiteau
Kaiser Wilhelm	Nordhauser Forelle
Kasseler Renette	Petersbirne
Landsberger Renette	Prinzessin Marianne
Luxemburger Renette	Rote Bergamotte
Mautapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Nordhausen	Oberöster. Weinbirne
Prinzenapfel	Schweizer Wasserbirne
Trierer Weinapfel	Gelbmöstler
Rote Sternrenette	Grüne Jagdbirne
Roter Bellefleur	Gute Graue
Roter Eiserapfel	
Schafsnase	
Winterrambour	

**Anlage 4: Vertragliche Koblenzer Mindeststandards (Bewirtschaftungsauflagen) auf Basis der FUL 2000 – Förderichtlinien „umweltschonender Obstanbau“**

**Anmerkung:** Hier Darstellung der wesentlichen Grundsätze / Auflagen als Auszüge bzw. Zusammenfassung der FUL 2000 Förderrichtlinie und *kursiv* zwischen der Stadtverwaltung Koblenz und Vertretern der Landwirtschaft zusätzlich vereinbarte Standards.

- Mitgliedschaft in einem anerkannten Erzeugerzusammenschluss für den umweltschonenden (integriert-kontrollierten) Obstanbau
- Teilnahme an mindestens drei anerkannten Fortbildungsveranstaltungen
- Umweltschonende Ausbringungstechnik im Pflanzenschutz (reduzierte Abdrift), Nachweis des Mitteleinsatzes
- Nützlings- und Artenförderung (Aufstellung von Sitzkrücken, Nistkästen und / oder Halbhöhlen, Turmfalkenkästen oder Steinkauzröhren, Lesesteinhaufen, Insektennisthilfen)
- Nachweis und Bewirtschaftung von mindestens 2% der Betriebsfläche (Kern- und Steinobst) als „ökologische Ausgleichsfläche“
- Erhalt der Bodenbegrünung zwischen den Baumreihen vom 1. November bis 15. April
- *Begrenzung der Stickstoffdüngung unter 50 kg/ha und Ausbringung nur bis zum Mai des jeweiligen Jahres*
- *Beschränkung der Mulchmaßnahmen auf 4 mal pro Jahr, davon 1 mal inkl. Schnittholzerkleinerung*
- *Maximal 2 mal pro Jahr Herbizideinsatz*
- *Anteil der Baumscheibenflächen maximal 20% der Gesamteinzelfläche*
- *Mindestpachtdauer 20 Jahre*
- *Zustimmungspflicht der Stadt Koblenz bei Unter- /Nachverpachtung*
- *Landschaftsgerechte Eingrünung (Sichtschutz) von zwingend erforderlichen Wildschutzzäunen im Nahbereich der Erholungsflächen.*