

Inhalt

- 1. RECHTSGRUNDLAGEN**
- 2. VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH**
- 3. ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANERISCHE VORGABEN**
 - 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM
 - 3.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN
 - 3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 - 3.4 LANDSCHAFTSPLAN
 - 3.5 VERKEHRSPLANUNG
 - 3.6 DENKMALSCHUTZ
 - 3.7 GEWÄSSERSCHUTZ
 - 3.8 SONSTIGE VORGABEN
- 4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION**
 - 4.1 REALNUTZUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR
 - 4.2 ERSCHLIESSUNG/VERKEHR
 - 4.3 VER- UND ENTSORGUNG
 - 4.4 DENKMALSCHUTZ
 - 4.5 SCHALLSCHUTZ
- 5. NATUR UND LANDSCHAFT**
 - 5.1 NATURRAUM
 - 5.2 BODEN UND WASSER
 - 5.3 KLIMA UND LUFT
 - 5.4 BIOTOPE UND ARTEN
 - 5.5 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG
- 6. STÄDTEBAULICHES GRUNDKONZEPT**
 - 6.1 GRÜNFLÄCHEN/SPIELPLATZ
 - 6.2 BEBAUUNG
 - 6.3 ERSCHLIEßUNG
- 7. GRÜNORDNERISCHES GRUNDKONZEPT**
 - 7.1 ABWÄGUNG LANDESPFLEGERISCHER MIT ANDEREN BELANGEN
 - 7.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN
 - 7.3 GEBIETSINTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN
 - 7.4 EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 8.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 8.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 8.3 LÄRMSCHUTZ IM STÄDTEBAU
- 8.4 ERSCHLIEßUNG: FLIEßENDER UND RUHENDER VERKEHR
- 8.5 FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG
- 8.6 SPIELPLATZ
- 8.7 GRÜNFLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ
- 8.8 BAUGESTALTUNG
- 8.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 8.10 AUSWIRKUNG VON FESTSETZUNGEN AUF DIE EINGRIFFS-/AUS-
GLEICHSBILANZIERUNG

9. DURCHFÜHRUNG

10. FLÄCHENBILANZ

QUELLENVERZEICHNIS

ANLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 Gesetz v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I von 1991, S. 58).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. von 2003, S. 155).
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. von 2003, S. 155).
6. Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG) vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. von 2001, S. 29).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG)), Neufassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

2. VERANLASSUNG UND GELTUNGSBEREICH

Das ca. 3,0 ha umfassende Plangebiet liegt im Norden der Stadt Koblenz, und zwar im Stadtteil und der Gemarkung Bubenheim (Flur 1). Es befindet sich zwischen dem historischen Ortskern im Westen und einer aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammenden Siedlung von Bubenheim. Begrenzt wird es durch die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden:

1. **Flurstücke 149/23, 153/26 und 153/22 im Westen**, zum Teil durch die Grenze zwischen den Flurstücken 1551/153 und 153/22 sowie durch eine neu zu bildende Flurstücksgrenze zwischen noch zu bildenden Teilflächen der Flurstücke 153/18 und 153/20 in Richtung Norden, durch Grenzen zwischen dem Flurstück 154/4 und einer außerhalb des Plangebiets verbleibenden Teilfläche des Flurstücks 153/18 sowie durch die Grenze zwischen den Flurstücken 154/6 und einer außerhalb des Plangebiets verbleibenden Teilfläche des Flurstücks 153/18 im Nordwesten,
2. durch den **Bubenheimer Bach (Flst. 313/7) und die Kreisstraße 12** „In den Wiesen“ **im Norden**,
3. durch die **Gärten der vorhandenen Siedlung „Im Schildchesacker“** (Grenze zu den Flurstücken 160/6, 1740, 1741, 1749, 1750, 1757, 1758, 1761, 1762) und die Grenze der Spielplatzparzelle 1764 zu den Flurstücken 165/7, 129/2 und 164/2 **im Osten** und
4. durch den **Anwendungspfad** (Flurstück 166/12) **im Süden**.

Der Bebauungsplan Nr. 233 a soll dazu beitragen, den vorhandenen Bedarf an Eigenheimgrundstücken in Koblenz, insbesondere für die Stadtteile im Norden/Nordwesten, von zu decken. Zahlreiche Anfragen von Bauwilligen bereits vor und während des Aufstellungsverfahrens u. a. beim zuständigen Erschließungsträger belegen diese Nachfrage. Das Plangebiet umfasst ca. 50 Baugrundstücke für Einzel-, Doppel- und – in geringem Maße - Reihenhäuser.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 a „Schildchesacker II“ ergibt sich aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit, den bestehenden Siedlungsbereich zu arrondieren und stärker exponierte Außenbereichsflächen vor einer Be-/Zersiedelung zu schützen. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch diese Standortwahl innerhalb des Koblenzer Stadtgebietes in besonderem Maße Rechnung getragen.

Bis zum Jahr 2002 stand das Plangebiet durch die dortige Ausweisung einer Umgehungsstraße nicht für andere Nutzungen zur Verfügung. Seitdem wurde eine neue Trasse für die Umgehungsstraße gefunden. Somit steht das Plangebiet nun für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Es besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Bubenheim, Flur 1: 1551/153, 153/20 (teilweise: südlicher Teil), 153/18 (teilweise: südlicher Teil), 154/6, 297/7 (gepl. Ausgleichsfläche nördl. der K 12), 154/4, 155/2, 156/2, 158/4, 159/3, 159/5, 160/4, 162/3, 162/6, 163/3, 1763 (teilweise: westliche Teilfläche) und 1764.

3. ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANERISCHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Koblenz ist eines der Oberzentren im Land Rheinland-Pfalz gemäß der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 27.06.1995. Insofern stellt sie auch einen besonderen Wohnstandort dar, der die Auslastung der kommunalen und regionalen Infrastruktur unterstützen soll. Die Ausweisung von Wohngebieten wie dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schildchesacker II“ entspricht dieser Zielsetzung einer Stärkung der oberzentralen Funktionen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan in der gültigen Fassung von 1988 (gemäß Genehmigungsbescheid vom 26.07.1988) stellt das Plangebiet zum großen Teil als Siedlungsbereich dar und teilweise als landwirtschaftliche Fläche. Eine Ausweisung von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Gewinnung von Rohstoffen und Mineralvorkommen liegt nicht im Bereich des Plangebiets vor, ebenso wenig die Ausweisung als Regionaler Grünzug. Im textlichen Teil wird im sechsten Kapitel „Zusammenfassung raumordnerischer Ziele für die Mittelbereiche“ unter Ziff. 6.1 „Mittelbereich Koblenz“ u. a. der „Ausbau der polyzentrischen Struktur des Verdichtungsraumes Koblenz; weiterer Ausbau des Oberzentrums [...]“ (S. 82) aufgeführt. Der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplans (Stand 22.08.2002) sieht für einen großen Teil des Plangebiets die Ausweisung als „Siedlungsfläche für Wohnen“ vor, für einen Teilbereich wird keine planerische Aussage getroffen (weiße Darstellung).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß Genehmigungsstand der Änderung vom 01.04.1998 das Plangebiet etwa zur Hälfte als Wohnbaufläche dar, zu etwa einem Viertel als landwirtschaftliche Fläche (im Südosten) und zu etwa einem Viertel als Grünfläche (überwiegend im Nordosten). *Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen eines Parallelverfahrens dergestalt geändert, dass nun das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist (Flächennutzungsplan gemäß Genehmigung vom ...).*

3.4 Landschaftsplanung

Für das Plangebiet bestehen keinerlei landespflegerische Schutzkategorien. Es sind insbesondere weder Naturdenkmale noch ein Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als **Wohnbaufläche** aus. Im Rahmen des Freiraumkonzeptes der Stadt Koblenz wird dem Bereich keine besondere Funktion zugewiesen. Ebenso ist er nicht als Konfliktbereich dargestellt. Die Schutzgebietskonzeption beinhaltet den Vorschlag, das dort mit der Nummer 1.3 bezeichnete Plangebiet als geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 20 LPfIG auszuweisen aufgrund des Bestandes an Streuobstwiesen und der Eingebundenheit ins weitere Biotopsystem. Im Rahmen eines Gutachtens zum Bebauungsplan wurden zum Teil geschützte (u. a. Heuschrecken-)Arten im Plangebiet festgestellt, deren Vorkommen in der Abwägung zu berücksichtigen war.

Dem Plangebiet wird im Freiraumkonzept der Stadt Koblenz keine Funktion als Naherholungsraum zugewiesen.¹

3.5 Verkehrsplanung

Die zur äußeren Baugebietsanbindung vorgesehene Kreisstraße K 12 „In den Wiesen“ wurde an einem Normalwerktag im Jahr 2000 mit 7.300 Kfz/24 h (beide Richtungen: Summe) im Mittel frequentiert.² Gemäß den zur Zeit in der Aufstellung befindlichen Straßenplanungen (u. a. L 52 als Nordumgehung für Koblenz-Metternich und neue Trassenführung L 127) samt zugehöriger Belastungsprognosen wird eine Streckenbelastung von ca. 2.400 Kfz/24 h an einem Normalwerktag im Jahr 2020 vorhergesagt.³ Demnach wird die Streckenbelastung voraussichtlich abnehmen.

Aufgrund dieser bestehenden und prognostizierten Belastung sowie der geringen Anzahl der durch den Bebauungsplan „Schildchesacker II“ neu entstehenden Wohneinheiten (ca. 60-80 WE bei ca. 50 Grundstücken) führt die vorliegende Planung zu keiner übermäßigen Gesamtbelastung auf der K 12. Es sind keine Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Verkehrsbelastung zu erwarten, die weitergehenden Planungs- oder Handlungsbedarf auslösen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass der Einmündungsbereich der geplanten Baugebietszufahrt durch Sichtfelder für die Anfahrtsicht freizuhalten sind, auch wenn die verkehrstechnische Baugebietserschließung voraussichtlich als verkehrsberuhigte Zone geplant und ausgeführt wird. Dies wurde nach Maßgabe der EAE 85/95 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.6 Denkmalschutz

Boden- und andere Denkmäler sind innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht ausgewiesen oder zur Ausweisung beantragt. Bei früheren Bauvorhaben wurden in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und teilweise im Plangebiet Funde folgender Anlagen gemacht: römisches Gebäude des 3. – 4. Jh. n. Chr., eisenzeitliche Hofanlage des 5. – 3. Jh. v. Chr. und ein spätbronzezeitliches Brandgräberfeld des 11. – 12. Jh. v. Chr.⁴ Daher wurden vorsorgliche Sondierungsgrabungen im Sommer 2003 vorgenommen (siehe Ziffer 4.4)

3.7 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa. Einschränkungen ergeben sich für die Planung insoweit, als kein verunreinigtes Oberflächenwasser versickert werden darf. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Ein Gewässer befindet sich im Plangebiet nicht. Stellenweise Nördlich angrenzend verläuft der Bubenheimer Bach als oberirdisches Gewässer. Schadstoffeinträge in dieses Fließgewässer werden durch die Planung nicht hervorgerufen, da der angrenzende Bereich als

¹ Die Unterlagen wurden am 13.03.2003 bei der Stadtverwaltung Koblenz, Herrn Blaschke, eingesehen.

² Vgl. VERTEC, 2002, Anhang Abb. B2: Analyse-Null-Fall.

³ Vgl. ebd., Abb. D3: Planfall P 2020 Streckenbelastung (24 Std.) und Paul Pies, 2003, S. 5.

⁴ Landesamt für Denkmalpflege, Dr. von Berg, Schreiben vom 30.06.2003 an die LION Bau GmbH & Co. KG.

Ausgleichsfläche für den Naturschutz festgesetzt worden ist. Ein Nutzungskonflikt durch jahreszeitlich/witterungsbedingte Hochwässer gegenüber einer Wohn- oder sonstiger Nutzung kann dadurch ebenfalls nicht entstehen.

3.8 Sonstige Vorgaben

Weitere Schutzgebietsausweisungen, Ausweisungen von Vorrangflächen und Kennzeichnungen in formellen Planungen bestehen nicht. Insbesondere handelt es sich beim Plangebiet nicht um einen Altstandort, z. B. von Gewerbe/Industrie, oder eine Altlastenverdachtsfläche.

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Realnutzung und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und gekennzeichnet durch größtenteils genutzte und teilweise ungenutzte landwirtschaftliche Flächen: Neben Getreidefeldern existieren Kartoffeläcker und mit Obstbäumen bestockte Flächen, darunter Anteile von Streuobstwiesen. Im Westen liegt teils verwildertes und teils noch für den Gemüseanbau genutztes Gartenland. Das Plangebiet selbst belebt zwar das Landschaftsbild aufgrund der kleinteilig wechselnden Nutzung, stellt jedoch eine markante Zäsur im Ortsbild von Bubenheim dar, die den Stadtteil optisch in zwei Teile zerfallen lässt. Durch sie geht die stadtgestalterisch erstrebenswerte Zusammengehörigkeit von Bubenheim ein Stück weit verloren.

Das Plangebiet liegt zwischen dem historisch „gewachsenen“ Ortskern vom Ortsteil Bubenheim, der im Westen angrenzt, und einer wesentlich jüngeren, überwiegend aus Reihenhäusern bestehenden Siedlung östlich des Plangebiets („Im Schildchesacker“). Es handelt sich überwiegend um eine traufständige Bebauung gegenüber den Straßen. Der zum Plangebiet hin orientierte Rand des Bubenheimer Ortskerns ist geprägt durch landwirtschaftliche Familienbetriebe, Mehrfamilienhäuser, die vermutlich aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts stammen (zwischen 1930 und 1970 entstanden) und wenige Eigenheime. Die zum Plangebiet hin ausgerichteten, teilweise größeren Gärten weisen neben Rasenflächen und vereinzelt Blumenbeeten, auch Sträucher, Obstbäume und stellenweise Gemüsebeete auf. Die ungefähre Höhe der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung ist durch die Anzahl der Vollgeschosse im Lageplan **Anlage 4** angegeben: Durchschnittlich liegen zwei Vollgeschosse vor. Das Satteldach überwiegt als Dachform, wenngleich bei östlich angrenzenden Eigenheimen auch wiederholt Krüppelwalmdächer vorzufinden sind. Durch Dachaufbauten, vor allem Schleppegauben, weisen die meisten (Mehrfamilien-) Häuser westlich des Plangebiets eine zusätzliche Wohnebene im ausgebauten Dachgeschoss auf, so dass stellenweise zwei bis drei Vollgeschosse vorliegen.

Nördlich der Straße „In den Wiesen“ befindet sich eine aufgelockerte Bebauung, die unterbrochen ist von landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Parzellen. Südlich des Plangebiets befinden sich jenseits des Anwendungspfadcs kleinteilige landwirtschaftliche Flächen, die u.a. von Äckern und Streuobstwiesen gebildet werden.

Die östlich ans Plangebiet angrenzende Siedlung besteht überwiegend aus Eigenheimen. Während ihr Kern durch eine dichte Reihenhausbauung geprägt ist, befinden sich an ihrem westlichen Rand zum Plangebiet hin überwiegend Eigenheimgrundstücke mit aufgelockerter Einzelhausbauung. Die Gärten bestehen aus Rasenflächen, die teilweise mit Obst- und anderen Bäumen und Sträuchern bestockt sind. Das dortige Baugebiet weist ein bis zwei Vollgeschosse auf.

Nutzungskonflikte mit umgebenden Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Von der Bestandsbauung werden den Umständen angemessene Abstände eingehalten.

4.2 Erschließung/Verkehr

Bei der Straße „In den Wiesen“ handelt es sich um eine insgesamt ungefähr neun Metern breite Kreisstraße, die sich aufteilt in eine asphaltierte Fahrbahn für den Zweirichtungsverkehr und zwei straßenbegleitende gepflasterte Fußwege. Aufgrund dieses Ausbaustandes und der Einmündung der Straße „In den Wiesen“ in die Malterstraße einerseits und den „Bubenheimer Kreisel“ (u. a. B9-Auffahrt) andererseits ist eine gute Verkehrsanbindung für das geplante Baugebiet gegeben.

Für den Fußgängerverkehr (insbesondere Erholungssuchende, also Spaziergänger) sind außerdem der südlich ans Plangebiet angrenzende Anwendungspfad und die vom Spielplatz und vorhandenen Baugebiet „Im Schildchesacker“ ausgehenden Fußwegeverbindungen relevant. Dazu gehört auch die nicht ausgebaute Fußwegeparzelle (Fl. 1 Flst. 1763) am Ende des nördlichen Wendehammers vom bestehenden Baugebiet „Im Schildchesacker“, die allerdings für den Fußgängerverkehr (und erst recht für den Fahrradverkehr) eher von untergeordneter Bedeutung ist. Für den Radfahrerverkehr haben lediglich die Straße „In den Wiesen“ und – mit Einschränkung – der Anwendungspfad eine nennenswerte Bedeutung. Letzterer wird seine ohnehin eingeschränkte Bedeutung für Radfahrer mit Realisierung der in der Umgebung geplanten Straßenbauprojekte (L 52, L 127) fast vollständig verlieren.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser etc.) und Kanäle für die Anbindung des geplanten Baugebiets befinden sich in der Straße „In den Wiesen“. Die vorhandenen Kanäle (RW DN 1200 und SW DN 800) verfügen über eine ausreichende freie Ableitungskapazität, um die vom Plangebiet einzuleitenden Abwässer aufzunehmen. Die Stadt Koblenz hatte zur Klärung der Einleitungsmengen, die das Kanalnetz im Ortsteil Bubenheim u. a. unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Schildchesacker II“ aufnehmen kann, ein Gutachten im Jahr 2002 erstellen lassen.⁵ Die Entwässerung des Plangebiets ist dementsprechend gesichert.

Gemäß dem bereits vorhandenen Kanalbestand soll die Baugebietsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der überwiegend sehr ungünstigen Untergrundverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde – unter Abwägung möglicher Folgeschäden durch Vernässung - keine Versickerungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchlässigkeit des Bodens wurde im Jahr 1999 gutachterlich untersucht.⁶

Gemäß schriftlicher Mitteilung⁷ des Stromversorgungsunternehmens wird eine mindestens 3 m x 6 m große Fläche für eine kleine Transformatorstation möglichst dicht an der Baugebietszufahrt erforderlich für die Stromversorgung im Plangebiet. Eine solche Fläche wurde im Bebauungsplan unter gleichzeitiger Berücksichtigung stadtgestalterischer und verkehrstechnischer Belange festgesetzt.

⁵ Kocks Consult GmbH, Überarbeitung GEP Bubenheim, Koblenz, Juni 2002

⁶ Witt + Jehle Geotechnik, „Versickerungsfähigkeit des Untergrundes“, Koblenz, 26.11.1999

⁷ Vgl. KEVAG, Koblenz, 2003.

4.4 Denkmalschutz

Aufgrund der unter Ziffer 3.6 aufgeführten früheren Funde sind im Sommer 2003 vorsorgliche Grabungen zur Sondierung möglicher denkmalwürdiger Funde/Befunde vorgenommen worden in Zusammenarbeit mit der Archäologischen Denkmalpflege, Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein (Ansprechpartner: Oberkonservator Dr. Axel von Berg). Die Teilbereiche, in denen nach Angaben des Denkmalpflegeamtes am ehesten Funde zu erwarten gewesen wären, wurden gezielt untersucht.

Eine Ausweisung von Denkmälern ist demnach nicht zu erwarten. Auch ist die Wahrscheinlichkeit weiterer Funde eher gering bzw. auf „vereinzelte archäologische Befunde“ beschränkt, „deren punktuelle Untersuchung keinen längeren Aufenthalt der Bauarbeiten nach sich ziehen wird.“⁸ Aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.

Ein vorsorglicher Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes für den Fall des unerwarteten Auffindens denkmalwürdiger Funde/Befunde wurde in Abstimmung mit dem o. g. Denkmalpflegeamt dennoch in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und wird von dem Amt für die Bebauungsplanung als ausreichend erachtet.⁹ Lediglich für einen Teilbereich wird die Aufnahme eines Hinweises in Baugenehmigungen angeregt, nämlich den potenziellen Fundbereich 2 (siehe **Anlage 1**).

4.5 Schallschutz

Beeinträchtigungen im Plangebiet sind stellenweise durch Verkehrslärm zu erwarten. Nennenswerte gewerbliche Emittenten und Lärmquellen in Form von Sport-/Freizeitstätten sind hingegen nicht bekannt. Der Verkehrslärm geht im Wesentlichen von der Straße ‚In den Wiesen‘ und – in deutlich schwächerer Weise – von den geplanten Landesstraßen südlich des Plangebiets aus, wie die eigens für das Plangebiet erstellte Begutachtung ergeben hat:

Innerhalb des Plangebiets wird, bezogen auf die DIN 18005, im „gesamten südlichen Bereich, bis auf einen kleinen Teil der geplanten öffentlichen Grünflächen, der Tagesorientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets von 55 dB(A) eingehalten“.¹⁰ „An den, zu den Landesstraßen [Anm.: Es sind die Straßenplanungen gemeint.] nächstgelegenen Bebauungsgrenzen beträgt der Beurteilungspegel 54 dB(A). Im Norden des Plangebietes, der Straße ‚In den Wiesen‘ (K 12) nahegelegen, wird der Orientierungswert jedoch erst in einem Abstand von ca. 45 m eingehalten“.¹¹ „An den zur Kreisstraße nahegelegenen Baugrenzen sind Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A) gegeben. Der Orientierungswert wird dort also weit überschritten.“¹²

⁸ Landesamt für Denkmalpflege, Dr. von Berg, Schreiben vom 21.08.2003 an die LION Bau GmbH & Co. KG.

⁹ Landesamt für Denkmalpflege, Dr. von Berg, Schreiben vom 21.08.2003 an die LION Bau GmbH & Co. KG.

¹⁰ Pies, 2003, S. 12.

¹¹ Ebd.

¹² Ebd., S. 13.

„Der in einem allgemeinen Wohngebiet geltende Nachtorientierungswert von 45 dB(A) wird demnach nur in einem kleinen gut abgeschirmten Teilbereich im Westen des Plangebietes eingehalten [...]. Ansonsten wird der Orientierungswert überall überschritten, wobei im Süden an den [den] Landesstraßen nahegelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) und im Norden an den, der Kreisstraße nahegelegenen Baugrenze, Beurteilungspegel bis zu 58 dB(A) zu erwarten sind. Nahe der Kreisstraße wird der Orientierungswert demnach um bis zu 13 dB(A) überschritten, was als erheblich zu bezeichnen ist. [...] Entsprechend sind zum Schutze der Anwohner schallmindernde Maßnahmen erforderlich.“¹³

¹³ Ebd.

5. NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Neuwieder Becken, das Teil des Mittelrheinischen Beckens ist. Dessen Entstehung geht auf tektonische Einbrüche zurück, wobei die Topographie und Landschaft außerdem durch die Erosions- und Akkumulationskräfte des Rheins geprägt sind (u. a. Terrassenbildung). Das Plangebiet ist Teil der sog. Mittelterrasse.¹⁴ Das Gelände ist durch eine relativ ebene Geomorphologie gekennzeichnet (schätzungsweise < 5 % Neigung im Mittel). Der weitgehend besiedelte Naturraum wird nicht nur durch eine Wohnnutzung, sondern zum Teil auch durch Gewerbe- und Industriegebiete in Anspruch genommen. Ansonsten herrschen nach wie vor landwirtschaftliche Nutzungen vor.

5.2 Boden und Wasser

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus quartären Lößablagerungen, die an der Oberfläche aus einer Lößlehm- bzw. im Westen und Südwesten aus einer Decklehmauflage bestehen. Es folgen im Liegenden Flussablagerungen in Form von Kiesen und Sanden. Darunter befinden sich schließlich devonische Sand- und Schiefererien. Der Boden ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung, nämlich Getreide, Kartoffel- und Obstanbau, vorgeprägt.¹⁵ Für das Plangebiet lassen sich weiterhin folgende Aussagen treffen: „Die nördlichen Teile [...] sind lokal mit wenige Meter mächtigen Bimstein-Tephphren des Laacher-See-Vulkanismus bedeckt, der südliche Teil ist mit Löß und Lößlehm bedeckt.“¹⁶

Das Plangebiet grenzt im Norden mit seiner dort festgesetzten Ausgleichsfläche unmittelbar an den Bubenheimer Bach. Sein Ausbauzustand ist im dortigen Bereich als „naturfern“ einzustufen, da er begradigt und mit Uferverbau versehen ist. Aufgrund der ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Ortsteils Bubenheim ist die Grundwasserneubildungsrate (im Vergleich zu den rechtsrheinischen Gebieten der Stadt Koblenz) sehr hoch, wenngleich sie in Relation zur angrenzenden Niederterrasse geringer ausfällt.¹⁷

5.3 Klima und Luft

Gemäß der Stadtklimauntersuchung von 1995 sind folgende lokalklimatische Faktoren für das Plangebiet bestimmend: Es ist Teil eines Kaltluftentstehungs- bzw. Abflussbereiches mit nur „mäßigen Abflussmöglichkeiten“. Es wird der Klimatopklasse I zugeordnet. Diese Kategorie weist gemäß dem von der Stadtverwaltung Koblenz zur Verfügung gestellten Erläuterungsbericht zur Stadtklimauntersuchung vom 18.07.1995 (S. 29) auf „Landwirtschaftsflächen;

¹⁴ Kocks Consult GmbH - Beratende Ingenieure, 2003, S. 8

¹⁵ Witt + Jehle Geotechnik, 1999, S. 5ff.

¹⁶ Kocks Consult GmbH - Beratende Ingenieure, 2003, S. 8

¹⁷ Vgl. ebd., S. 9.

Rebanlagen; Schrebergärten; innerstädtische Grünflächen mit niedriger Vegetation, z. B. im Bereich von Schulen, Sportanlagen, öffentlichen Gebäuden“, hin. Dies entspricht auch weitgehend der Realnutzung. Das Plangebiet liegt nicht in einer Luftleit- oder Ventilationsbahn.

Das „Klima- und lufthygienische Gutachten zur Planung Dienstleistungszentrum/B9 Nord vom 01.12.2000 trifft u. a. folgende Aussagen für das (dortige) Plangebiet: „Das Plangebiet ist ein [Anmerkung Kocks: relativ kleiner] Teilbereich einer intensiven Durchlüftungsbahn von regionaler Bedeutung, die in Richtung SW-NO verläuft. Die durchströmenden Luftmassen werden hier mit frischer Kaltluft „aufgetankt“. Die Durchlüftungsbahn wird aktuell bereits im Bereich der Ortslage Bubenheim durch die Bebauung abgebremst/verlangsamt. [...]“¹⁸

5.4 Biotope und Arten

Als Biotoptypen wurden Ackerflächen, Ackerbrachen, Hochstammobstbaumbestände (und Grünland mit Obstbäumen), Säume und Raine sowie Gärten mit unterschiedlichen Flächenanteilen ermittelt und bewertet im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages. Das Ergebnis lässt sich folgendermaßen tabellarisch grob zusammenfassen (obere Tabellenhälfte):

Biotoptyp bzw. Schutzgut	Artenvielfalt	Struktureichtum	Empfindlichkeit	Vorbelastung	Gegenwärtige Leistungsfähigkeit	Fläche in qm
Ackerflächen	gering	gering	gering	mittel	gering	16.590
Ackerbrachen	gering bis mittel	gering bis mittel	gering	gering bis mittel	gering bis mittel	1.080
Hochstamm-obstbaumbest.	groß	hoch	hoch	mittel	mittel-hoch	9.300
Säume und Raine	mittel-gering	mittel-gering	gering	mittel	mittel	(230 qm in and. Werten)
Gärten	mittel-gering	mittel-gering	gering	mittel-gering	mittel	2.100
Schutzgut:	Bewertete Fläche:	-	Empfindlichkeit	Vorbelastung	Gegenwärtige Leistungsfähigkeit	
Fauna	insgesamt	-	hoch	gering - mittel	hoch	
Boden	Äcker	-	hoch	mittel	mittel	
	Hochst.-Obstb.	-	hoch	gering	hoch	
Wasser	insgesamt	-	hoch	gering	mittel - hoch	
Klima/Luft	insgesamt	-	hoch	gering	mittel - hoch	
Landschaftsbild und Erholung	insgesamt	-	hoch	gering - mittel	mittel - hoch	

Zu den oben aufgeführten Flächen kommen noch ca. 325 qm vorhandene Straßenfläche (K 12), und der teilweise bereits vorhandene Spielplatz, der erweitert wird, hinzu. In den o. g. Flächengrößen enthalten sind teilweise zukünftige Ausgleichsflächen, Gärten etc. Die Flächen gehen also nur zum Teil planungsbedingt verloren.

In der Unteren Tabellenhälfte sind kapitelübergreifende Bewertungen enthalten.

¹⁸ Zitiert aus: Kocks Consult GmbH - Beratende Ingenieure, 2003, S. 10.

5.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird z. Z. geprägt von zwei jeweils ca. 40 Meter breiten Ackerflächen und Hochstammobstbaumbeständen, die in der Plangebietsmitte teilweise bereits abgestorben sind. „Mit seinen unterschiedlichen Biotopstrukturen und deren kleinräumigen Wechsel bildet das USG [Anm.: das über das Plangebiet hinausgehende Untersuchungsgebiet ist gemeint] für den Betrachter ein abwechslungsreiches Landschaftsbild, welches durch einen regionaltypischen Übergang zwischen Dorf- und Offenlandbereich geprägt ist und zur harmonischen Ortsrandeingrünung beiträgt.

Das USG [Anm.: s. oben] selbst ist kaum nutzbar für Erholungssuchende. In dem östlichen Hochstammobstbaumbestand befindet sich ein Grasweg / Pfad, der die Straße ‚In den Wiesen‘ und den Anwendspfad verbindet. Der ‚Anwendspfad‘ wird stark frequentiert von Spaziergängern / Joggern u. a.“¹⁹

¹⁹ Kocks Consult GmbH, 2003, S. 17.

6. STÄDTEBAULICHES GRUNDKONZEPT

6.1 Grünflächen/Spielplatz

Gemäß der städtebaulichen Bestandssituation befinden sich überwiegend an den Rändern des Plangebiets, vor allem im Osten, Südosten und Westen, Grünflächen mit umfangreicherem Bewuchs: Im Osten und Südosten vor allem Obstbaumhochstammbestände und eine Ackerbrache sowie im Westen extensiv genutzte Gärten, in einem Teilbereich mit einigen Obstbäumen. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein (eher schmaler) Flächenstreifen mit teilweise bereits abgestorbenen Obstbäumen. Die größten Obstbaumhochstammbestände von diesen Bereichen befinden sich also im (Süd-)Osten des Plangebiets. Dort liegt auch der vorhandene Kinderspielplatz des bestehenden Baugebiets „Im Schildchesacker“.

Daher wurden im Südosten mehrere öffentliche Grünflächen für den Erhalt und die Ergänzung des natürlichen Inventars vorgesehen, durchzogen von Fußwegen zur Stärkung der Erholungsfunktion. Der vorhandene Spielplatz ist fußläufig sowohl vom vorhandenen Baugebiet „Im Schildchesacker“ gut zu erreichen als auch vom Plangebiet aus. Er liegt zudem fernab von Gefahrenquellen für Kinder durch den Autoverkehr. Deshalb wurde eine Erweiterung des Spielplatzes für die planungsbedingt hinzukommenden Wohneinheiten einer Ausweisung von einem gesonderten neuen Standort vorgezogen. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass den Kindern aus beiden Baugebieten alle Spielgeräte/-möglichkeiten in der Summe an einem Ort zur Verfügung stehen.

Außerdem ist es Ziel der Planung, darüber hinaus einen Mindestanteil vorhandener Bepflanzungen am westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand zu erhalten und mit der Grünfläche im Südosten durch Neuanpflanzungen zu vernetzen. Daher wurden Grünstreifen von überwiegend mindestens fünf Metern Breite an diesen Plangebietsrändern vorgesehen – quasi als „grünes Hufeisen“ um das Baugebiet verlaufend. Die festgesetzten Grünflächen haben zudem die Funktion, eine Arrondierung der freien Landschaft südlich des Plangebiets und der vorhandenen Gärten östlich und westlich des Plangebiets gegenüber der hinzukommenden Bebauung und deren Gärten zu erreichen. Eine zusätzliche Grünfläche wird zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nördlich der Straße „In den Wiesen“ angelegt. Denn dort besteht die Möglichkeit, eine Streuobstwiese als Ersatz für den Entfall von Hochstammobstbaumbeständen anzulegen und den ufernahen Bereich des Bubenheimer Baches ökologisch aufzuwerten.

6.2 Bebauung

Im Plangebiet wird eine offene Bebauung, bestehend aus Eigenheimen, angestrebt. Hinsichtlich der Höhe soll sich die neue Bebauung in die Nachbarschaft einfügen. Sowohl die Begrenzung der Höhe und Anzahl der Vollgeschosse, als auch die der zulässigen Wohneinheiten je Wohnhaus sollen gewährleisten, dass sich kein Gebiet entwickeln kann, das durch Mehrfamilienmietshäuser geprägt ist. Da individueller Gestaltungsspielraum nicht einer uniformen Eintönigkeit geopfert werden soll, wurden die Baugrenzen bewusst so angeordnet, dass gewisse Gebäudevor- und -rücksprünge möglich sind. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde daher verzichtet.

Eine ausreichende Freihaltung der Vorgartenzonen und – soweit dies planerisch sinnvoll und möglich erscheint – von Gartenzonen, wird dennoch gewährleistet.

Auch wenn - der Versorgung des Gebiets dienende - Einrichtungen/Läden nicht ausgeschlossen werden sollen, besteht das Hauptziel der städtebaulichen Planung darin, in erster Linie eine Wohnnutzung zu erreichen. Daher wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten hier ganz ausgeschlossen. Damit wird ebenso dem Ziel Rechnung getragen, keinen unnötig großen Ziel-Quell-Verkehr im Plangebiet hervorzurufen. Damit auch für Familien mit mittleren Einkommen erschwingliche (= nicht zu große) Bauplätze entstehen können, wurden Grundstückstiefen von etwa 26 – 32 Metern gewählt. So wird die Mehrzahl der Bauplätze für Einzelhäuser voraussichtlich eine Größe zwischen 400 und 500 qm haben, teilweise sogar darunter. Doppelhausgrundstücke weisen gemäß dem Parzellierungsvorschlag im Bebauungsplan eine Fläche von etwa 270 bis 320 qm auf.

Die Baugestaltung soll stadtgestalterische Mindestanforderungen erfüllen gemäß den getroffenen Festsetzungen. Das betrifft u. a. die Dachneigung und -farbe, das Anbringen von Außenantennen, die Gestaltung von Mülltonnenstandorten in Vorgärten und Werbeanlagen. Eine Verunstaltung soll so weitgehend vermieden werden. Flachdächer (und nur sehr flach geneigte Dächer) sind bei Hauptbaukörpern generell nicht zulässig, da sie einer positiven Gestaltung von Wohngebieten abträglich sind und eher eine gewerbliche Nutzung indizieren. Zudem soll bei aller Individualität der neuen Bebauung eine gewisse Einfügung in die (fast) ausschließlich durch andere Dachformen (als Flachdächer) geprägte Umgebung erreicht werden.

6.3 Erschließung

Bei der Festlegung der Erschließungsstruktur wurden folgende Gesichtspunkte berücksichtigt: 1. Ermöglichung einer Grundstücksparzellierung mit erschwinglichen Grundstücken (siehe 6.2), 2. Integration und Ergänzung von Grünflächen (siehe 6.1) und 3. über den reinen Pkw-Verkehr hinaus Befahrbarkeit des Baugebiets durch dreiaxiale Müllfahrzeuge zur Sicherstellung der Müllentsorgung, ohne unnötig teure und viel Fläche versiegelnde Wendeanlagen ausweisen zu müssen.

Unter diesen Prämissen ist die Ringerschließung die sinnvollste Lösung. Sie wurde aufgrund der verspringenden Außengrenze des Plangebiets um drei kurze Anliegerwege (als Stichstraßen) ergänzt. Die Länge der Stichwege beträgt deutlich weniger als fünfzig Meter: Der längste von ihnen misst ca. 30 Meter. Da außerdem jeweils nur ca. zwei bis vier Grundstücke (manche Parzellen sind als Eckgrundstücke auch vom Haupterschließungsring erschlossen) durch sie erschlossen werden, erübrigen sich Wendeanlagen. Den Anwohnern ist es aufgrund der kurzen Weglänge zuzumuten, ihre Mülltonnen/-säcke an den Abholtagen an die Hupterschließungsstraße zu stellen. Dort wurden Abstellflächen für die Müllgefäße festgesetzt, damit der Verkehr nicht behindert wird.

Von der als Mischverkehrsfläche geplanten Ringerschließung ausgehend, wurden separate Fußwegeverbindungen zum Spielplatz, zum Anwendungspfad und zur vorhandenen Siedlung „Im Schildchesacker“ im Nordosten vorgesehen. Auf diese Weise wird das Plangebiet allgemein für erholungssuchende Spaziergänger/Jogger und insbesondere für Familien ausreichend erschlossen.

Da die geplante Baugebietszufahrt mit dem (südlichen) Fußweg der Straße „In den Wiesen“ verbunden wird, ist auch die Fußwegverbindung zum unweit entfernten Kindergarten gesichert. Die Baugebietsentwässerung wird voraussichtlich über ein getrenntes System zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgen, wofür die Anbindung und eine ausreichende Vorflut gegeben sind (siehe 4.3).

7. GRÜNORDNERISCHES GRUNDKONZEPT

7.1 Abwägung landespflegerischer mit anderen Belangen

Die landespflegerischen Belange, die bei dieser Planung zu berücksichtigen waren, standen teilweise im Widerspruch zu anderen Belangen, so dass eine Abwägung nötig war: So war abzuwägen, ob der geplanten Wohnbebauung ein größeres Gewicht einzuräumen ist als dem landespflegerischen Ziel eines weitergehenden oder vollständigen Erhalts der Streuobstwiesenanteile und Ackerflächen im Plangebiet. Gesichtspunkte der Biotopvernetzung, des Lebensraumerhalts für seltene/geschützte Tierarten, insbesondere Heuschrecken, und teilweise stadtklimatische Aspekte waren dabei zu berücksichtigen (siehe **Anlage 6**: landespflegerischer Planungsbeitrag).

Schließlich wurde der Schaffung neuen Wohnraumes in Form von Eigenheimgrundstücken der Vorrang eingeräumt aufgrund folgender Gegebenheiten:

Integrierte Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitgehend von bebauten Flächen umgeben und stellt in gewissem Sinne eine überdimensionale „Baulücke“ dar. Mit der vorliegenden Planung besteht somit die Möglichkeit, die Siedlungsstruktur der Ortslage Bubenheim sinnvoll zu arrondieren. Der Stadtteil Bubenheim erscheint durch den Wegfall der den Ort durchschneidenden Freiraumzäsur (Plangebiet) dann eher als ein zusammengehöriges Ganzes, so dass der aus Richtung Ortskern über die Straße „In den Wiesen“ kommende Rad- bzw. Autofahrer und Fußgänger dann nicht mehr den Eindruck haben kann, er verlasse den Ort, bevor er plötzlich auf die (Reihenhaus-)Bebauung östlich des Plangebiets trifft. Der Bebauung des Plangebiets wird vor diesem Hintergrund der Vorrang vor der Inanspruchnahme stärker exponierter Flächen, die weiter in den baulichen Außenbereich ragen, eingeräumt.

Vorhandene Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt über eine gute äußere Erschließung, und zwar sowohl in verkehrs- wie in versorgungstechnischer Hinsicht. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern von Bubenheim mit seinen privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie) ist als ausreichend anzusehen. Somit kann die vorhandene Infrastruktur durch die neuen Bewohner des Plangebiets genutzt und durch eine stärkere Auslastung auch längerfristig gestützt werden.

Stadtenwicklungsrelevante Gesichtspunkte

Durch die Schaffung den Nutzungsbedürfnissen der Bewohner angepaßten Wohnraums kann einerseits der Abwanderungstendenz aus der Stadt Koblenz

insgesamt entgegengewirkt und damit zum Erhalt der oberzentralen Funktionen beigetragen werden. Dazu leistet auch die Wohnbaulandausweisung im Plangebiet einen Beitrag. Vor allem aber kann der Stadtteil Bubenheim in seiner Entwicklung gestärkt werden, was zu dem oben erwähnten Erhalt stadtteilbezogener Infrastruktur beiträgt.

Somit kann durch eine stärkere Nachfrage die Versorgung des Ortsteils Bubenheim mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auch zukünftig sichergestellt werden. Durch eine bauliche Entwicklung in einem ohnehin durch angrenzende Bebauung vorgeprägten Bereich kann auf Erschließungsmaßnahmen, die einer stärkeren Zersiedlung vorschub leisten, eher verzichtet werden.

Durch andere Planungen in angrenzenden Bereichen des Koblenzer Stadtgebietes (insbesondere Planung von Umgehungsstraßen wie der L52n) ist ohnehin mit einer Abwertung der gegenwärtigen ökologischen Qualitäten im Plangebiet zu rechnen (Stichwort Verinselung/Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktionen). Vor dem Hintergrund der übrigen oben genannten Aspekte wird daher der größtenteils baulichen Nutzung des Plangebiets der Vorrang eingeräumt.

Über die unter Ziffer 7.2 erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen erschien ein weiterer Erhalt ökologischer Qualitäten in Abwägung mit wirtschaftlichen Belangen der Erschließung und der Nutzbarkeit privater Baugrundstücke nicht möglich. Vor diesem Hintergrund konnte auch die sogenannte „Landespflegevariante B-Plan“ des landespflegerischen Planungsbeitrages nicht weiterverfolgt werden.

Neben einer Vermeidung von Eingriffen durch die unten geschilderten Maßnahmen erfolgt aber auch teilweise eine Aufwertung intensiv genutzter Ackerflächen statt. Für den sich dennoch ergebenden Ausgleichsbedarf aus landespflegerischer Sicht wurden in vollem Umfang externe Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Aufgrund der starken landespflegerischen Belange in der Abwägung wurde ein Ausgleich in Höhe von 100% sichergestellt.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden folgende Maßnahmen planerisch festgelegt:

- Teilweiser Erhalt vorhandener Grünflächen im Osten, Westen und Süden des Plangebiets (siehe 6.1),
- Verbot des Einsatzes von Pestiziden auf öffentlichen und privaten Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt sind,
- Erhalt von Einzelbäumen auf den privaten Baugrundstücken (und innerhalb der Grünflächen) durch Einzelfestsetzung,
- Ausschluss der Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bei der Errichtung von Einzelhäusern,
- Begrenzung der Zahl an Wohneinheiten und damit auch der Zahl der erforderlichen Stellplätze (Stichwort: Flächenversiegelung),

- Herstellung öffentlicher Fußwege und privater, zu befestigender Flächen mit teilweise wasserdurchlässigem Material, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiter Fuge (ohne Vermörtelung o. Ä.).

7.3 Gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen:

- Anlage/Ergänzung von Streuobstwiesen auf öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen, private Ausgleichsflächen überwiegend mit einer Mindestbreite von fünf Metern, die nur an „Engstellen“ unterschritten werden,
- Anpflanzung mindestens eines Obstbaumhochstammes/Laubbaumes je angefangener 200 qm Grundstücksfläche auf den privaten Baugrundstücken (wobei der Erhalt eines vorhandenen Baumes angerechnet werden kann),
- Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum,
- Ersatz (z. B. durch Krankheiten/Überalterung) abgängiger Obstbäume durch Neuanpflanzungen,
- Unterpflanzung der (Obst-)Bäume mit Glatthaferwiese in den Ausgleichsflächen, teilweise Strauchbepflanzungen,
- Pflegemaßnahmen: 2-malige Mahd der Unterpflanzungen aus Glatthaferwiese in den Ausgleichsflächen, Abräumen des Mähgutes, regelmäßiger Beschnitt der (Obst-)Bäume,
- Verbesserung der Erholungsfunktion durch das Anlegen von Fußwegen,
- Dachbegrünungen bei Garagen und Carports mit Flachdächern.

Die oben aufgeführten Maßnahmen sind vorgesehen, da mit Ihnen eine ökologische Aufwertung von Teilbereichen des Plangebiets erreicht wird.

7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, ist die ökologische Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Die Aufwertung wird durch das Anlegen und die dauerhafte Erhaltung und Pflege v. a. von Streuobstwiesen (und Uferrandbepflanzungen) vorgenommen. Die Durchführung der Maßnahmen sowie der Eigentumserwerb der Flächen sind/werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Koblenz gesichert. Die Flurstücke, welche die externen Ausgleichsflächen bilden, sind in **Anlage 2 und 3** angegeben. Die externe Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 23.618 qm, wovon ein Anteil von 19.607 qm als landespflegerisch aufwertbar eingestuft wird. Der gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag fachlich ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist damit vollständig erfüllt. Bei der Auswahl der Ausgleichsflächen wurde darauf geachtet, dass der naturräumliche Zusammenhang mit dem Ort des Eingriffs gewahrt bleibt.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurden ausschließlich Wohngebiete als Art der zulässigen Nutzung festgesetzt, da es Ziel der städtebaulichen Planung im vorliegenden Fall ist, zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil Bubenheim zu schaffen. Damit wird insbesondere dazu beigetragen, die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken in Koblenz zu befriedigen, und die Auslastung der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in Bubenheim gestärkt (Geschäfte, Schule etc.). Zur Abdeckung möglicher Folgekosten einer Kindertageserweiterung wird/wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Koblenz und dem Erschließungsträger abgeschlossen, der u. a. die Tragung dieser Folgekosten regelt. Für die Ansiedlung von Gewerbe stehen andernorts innerhalb des Stadtgebietes ausreichende Flächen zur Verfügung bzw. werden z. Z. entsprechende Planverfahren durchgeführt (insbesondere die Fläche zwischen den Stadtteilen Bubenheim und Metternich betreffend).

Allgemeine Wohngebiete wurden festgesetzt, da der Versorgung des Gebiets dienende private und sonstige Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden sollen. Um das Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu begrenzen und somit Störungen der Wohnnutzung und Gefährdungen für Fußgänger zu minimieren, wurden die ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten für nicht zulässig erklärt. Dabei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mit dem Ausschluss letzterer von einer Ansiedlung im Plangebiet wird zudem das Ziel unterstützt, die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser/Verunreinigungen durch Öle/Kohlenwasserstoffe zu verringern in der Wasserschutzzone IIIa.

Damit auch kleinere Grundstücke für die Errichtung von Eigenheimen gebildet werden können, wurde die **GRZ** (Grundflächenzahl) mit 0,4 und die **GFZ** (Geschossflächenzahl) mit 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird der Zielsetzung Rechnung getragen, auch Familien mit einem nicht ganz so hohen Einkommen den Erwerb eines Bauplatzes zu ermöglichen. Diesem Aspekt wird auch dadurch Rechnung getragen, dass in jedem Fall zwei Wohnebenen durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen möglich sind. Damit steht es den Bauherren frei, bei voller Ausnutzung dieser Festsetzung entweder das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Vollgeschosse zu planen oder den Keller und das Erdgeschoss.

Um eine zu starke Versiegelung der Grundstücksfläche zu vermeiden, wurde die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) auf die bauweisebedingt schmalere Doppel- und Reihenhausgrundstücke beschränkt: Sie findet also bei Einzelhausgrundstücken keine Anwendung im Plangebiet. Damit wird sowohl dem Eingriffsvermeidungsgrundsatz im Sinne des Naturschutzes (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima) als auch gestalterischen Gesichtspunkten entsprochen.

Da Geschosse eine unterschiedliche Höhe aufweisen können, wurde ergänzend die **Firsthöhe** begrenzt. Damit soll eine weitgehende Einfügung hinsichtlich der Gebäudehöhe in die Umgebung erreicht werden. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m ist davon ausgegangen worden, dass die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Haustiefe von etwa 12 Metern, einem Drempel (Kniestock) von etwa 1,50 m und einer Dachneigung von z. B. 40 Grad zulässig sein soll. Verringert man Haustiefe bzw. den Drempel, dann ist bei dieser Firsthöhe auch die maximal zulässige Dachneigung von fünfundvierzig Grad möglich, die zulässige Minstdachneigung von 25 Grad eröffnet dem Bauherrn Gestaltungsspielräume, u. a. für höhere Kniestöcke. Damit ein genau definierter und bereits während der Bauphase nachprüfbarer unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gegeben ist, wird hierfür das Rohbaumaß des Erdgeschossfußbodens verwendet (Oberkante Rohfußboden EG).

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen erfüllen dabei sowohl stadtgestalterische als auch ökologische Zielsetzungen (weitgehende Freihaltung einzelner Grundstücksteile von Bebauung). Sie definieren zudem einzuhaltende Mindestabstände (z. B. zur Vermeidung von Nutzungskonflikten), die im Einzelfall aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen jedoch auch größer ausfallen können - insbesondere Abstandsflächen konkreter Bauvorhaben.

Zur Freihaltung einer städtebaulich gewünschten Vorgartenzone wurden im Bebauungsplan die vorderen Baugrenzen festgesetzt. Je nach Platzverhältnissen und städtebaulicher Gestaltungsabsicht wurde überwiegend ein Abstand von drei bis fünf Metern zur Straße hin gewählt. Aus Gründen der Süd- bzw. Südwestausrichtung der Hausgärten und angesichts einer größeren Grundstückstiefe wurde der Abstand bei zwei (nordöstlich an der Baugebietszufahrt liegenden) Grundstücken auf sieben Meter heraufgesetzt. Dadurch erhöht sich zudem die Einsehbarkeit der leicht nach Südosten abknickenden Verkehrsachse. Entlang der Straße „In den Wiesen“ verlaufen die Baugrenzen überwiegend nicht parallel zu diesem Verkehrsweg, da sich die zukünftige Grundstücksparzellierung nach der geplanten Baugebietszufahrt sowie der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze richtet.

Soweit ein allzu starkes Zurücksetzen von Häusern von der Straße vermieden werden und die Bildung einer Baureihe nebeneinanderstehender Gebäude erreicht werden soll, wurden zusätzlich hintere Baugrenzen festgesetzt. Die vordere und hintere Baugrenze bilden an den meisten Stellen ein „Baufenster“, also einen Korridor, innerhalb dessen gebaut werden darf, von 13 – 15 Metern Tiefe. Dadurch sind städtebaulich vertretbare Vor- und Rücksprünge der Gebäude gegenüber ihren jeweiligen Nachbarhäusern möglich und ist individueller Gestaltungsspielraum gegeben.

Das Vorhandensein von zu erhaltenden Einzelbäumen, die Arrondierung des Plangebiets im Westen durch einen Pflanzstreifen und die Verkehrswegeführung haben stellenweise eine Verengung der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen erforderlich gemacht. Eine zweckmäßige Bebauung der betroffenen

Grundstücke ist aber auch in diesen Fällen noch möglich, wie der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan zeigt (siehe **Anlage 5**).

Um einerseits eine planungsrechtliche Klarstellung zu erreichen und andererseits den Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht zu eng zu fassen, wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sofern die übrigen Festsetzungen (darunter die max. zulässige GRZ) und sonstige Vorschriften eingehalten werden. Aus den voranstehend genannten Gründen wurde festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Eingangstreppen und deren Podeste, Vordächer und Erker/sonstige Gebäudevorsprünge die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten dürfen, sofern keine anderen Vorschriften entgegenstehen und ein Mindestabstand von 2,0 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege) eingehalten wird. Damit diese Überschreitungsregelung für Gebäudevorsprünge, die keine Erker sind, nicht auf ein ungewolltes Maß ausgedehnt werden kann, wurde die Breite dieser Vorsprünge auf maximal die Hälfte der Haustiefe/-breite beschränkt.

Desweiteren wurden folgende Festsetzungen getroffen, damit eine flexible Grundstücksgestaltung möglich ist: Terrassen, Zisternen, Dachüberstände bis 1,0 m und bauliche Nebenanlagen gem. Paragr. 14 BauNVO sind darüber hinaus auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen Vorschriften/Festsetzungen entgegenstehen. Balkone dürfen Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen sowie alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und sonstige Vorschriften eingehalten werden.

8.3 Lärmschutz im Städtebau

Ein Gutachter hat die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt und daraus erforderliche Schutzvorkehrungen abgeleitet.²⁰ Dabei wurden zukünftig voraussichtlich entstehende Lärmbelastungen durch geplante Straßen berücksichtigt. Daher wurden die oben erwähnten Schutzvorkehrungen vollständig in Form von den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In dem erstellten Gutachten werden eine stärker und eine schwächer durch Immissionen belastete Zone gegeneinander abgegrenzt, und sowohl zeichnerisch als auch textlich im Bebauungsplan voneinander unterschieden.

Zone 1: Entlang der Straße „In den Wiesen“

In den straßenzugewandten Gebäudeseiten (Nordost-, Nordwest- und Südwestseiten) sind nur Fenster von Nebenräumen, wie z. B. Abstellräumen, Toiletten, Bädern, Treppenhäusern, reinen Kochküchen etc., zulässig. Ausnahmsweise können in den straßenzugewandten Gebäudeseiten auch Fenster von Aufenthaltsräumen zugelassen werden, wenn sich anders keine zweckmäßige planerische Lösung finden läßt.

²⁰ Pies, 2003.

Wenn von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht wird, aber auch in allen anderen Fällen gelten für alle Gebäudeseiten folgende Bestimmungen: Die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und ein bewertetes Schalldämmmaß R' von mind. 38 dB aufweisen. Dieses Schalldämmmaß ist durch die Gesamtkonstruktion zu erbringen (funktionsfähiges, vollständiges Fenster und nicht nur durch die Verglasung). Außenwände müssen das Schalldämmmaß R' von mind. 45 dB und die Dächer von $R' > 40$ dB erbringen.

Für Schlafräume, also u. a. Elternschlafzimmer, Kinder- und Gästezimmer, sind schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Die Errichtung/Anbringung von Balkonen, Terrassen, Loggien und ähnlichen Aufenthaltsbereichen ist allein an der Südostseite der Gebäude in deren Schallschatten zulässig.

Zone 2: Restliches Plangebiet

Die Außenwände der Gebäude müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von R' von mind. 45 dB und die Dächer R' von mind. 40 dB aufweisen. Es sind lediglich Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß R' von mind. 33 dB zulässig. Dieses Schalldämmmaß ist durch die Gesamtkonstruktion zu erbringen (funktionsfähiges, vollständiges Fenster und nicht nur durch die Verglasung).

8.4 Erschließung: fließender und ruhender verkehr

Im Plangebiet sind **Mischverkehrsflächen** für die gemeinsame Benutzung von Fußgängern, Kraftfahrzeugen und Radfahrern und separate Fußwege ausgewiesen. Die Festsetzung der Mischverkehrsflächen erfolgte unter den Prämissen, dass einerseits kein Durchgangsverkehr im Plangebiet durch Kraftfahrzeuge stattfindet (Plangebietszufahrt ist gleichzeitig alleinige –ausfahrt) und andererseits der Straßenraum zukünftig möglichst als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) beschildert und ausgebaut werden soll. Damit keine hohen Fahrgeschwindigkeiten erzielt werden können, sind an verschiedenen Stellen fahrdynamische Versätze im Straßenraum festgesetzt worden. Das betrifft längere Achsabschnitte, in denen sonst eine stärkere Beschleunigung möglich wäre. Eine Gefährdung von Fußgängern durch Fahrzeuge wird so ausgeschlossen bzw. minimiert. Zur optischen Hervorhebung der Versätze wurden Bepflanzungen im Straßenraum vielfach mit einbezogen. Da im östlichen Teil der Ringerschließung bei 5,50 m Straßenbreite zusätzlich zu den gewöhnlichen Leitungen ein großdimensionierter Transportsammler durch das Plangebiet verlaufen wird, wurde wegen Gefährdung der Leitungstrasse unter der Straße auf tiefwurzelnde Bäume im Straßenraum verzichtet.

Stattdessen wurden zur Betonung der Fahrbahneinengungen Bäume in Vorgärten festgesetzt und im Straßenraum Strauch-/Beetpflanzungen vorgesehen.

Als Bemessungsfahrzeug für die **Haupterschließung** (Erschließungsring) ist das dreiachsige Müllfahrzeug gemäß EAE 85/95 zugrundegelegt worden, um die Müllentsorgung zu ermöglichen. Das betrifft die Straßenbreiten, Kurvenradien und Fahrbahnversätze/-einengungen. Unter Berücksichtigung der Parkplatzanordnungen im öffentlichen Raum wurden daher 4,75 m Straßenbreite in Streckenabschnitten ohne Verengungen durch Parkplätze, und 5,50 m in Abschnitten mit Verengungen durch Parkplätze als Regelbreite zugrunde gelegt. 4,75 m reichen gemäß EAE 85/95 noch für den Begegnungsfall Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) aus. An den Stellen, wo bei den 5,50 m breiten Abschnitten Parkplätze u. a. zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit die Fahrbahn verengen, bleibt eine Breite von 3,50 m, so dass ein gemäß EAE 85/95 ca. 2,50 m breites Müllfahrzeug diese Stellen passieren kann. Die Parkplätze liegen an diesen Stellen mit 2,0 m Breite im Straßenraum und 0,50 m Breite als Aufweitung der Verkehrsfläche in die Privatgrundstücke hineinversetzt.

Damit ein zweiachsiger Möbelwagen und ein Feuerwehrfahrzeug (zweiachsig) in die Stichwege nötigenfalls rückwärts hineinsetzen können, ist an diesen Einmündungsstellen der Haupterschließungsring teilweise aufgeweitet.

Die **Baugebietszufahrt** wurde als einziger Straßenabschnitt mit 6,0 m Regelbreite bemessen, da hier ebenfalls zwei Parkplätze festgesetzt sind und der ein- und ausfahrende Verkehr des Plangebiets aufeinandertrifft. Damit sich kein Rückstau auf die Straße „In den Wiesen“ bildet, wurde für den einfahrenden Verkehr bis zur ersten Einengung Platz von mehr als der Länge eines dreiachsigen Müllfahrzeugs gelassen.

Die **Stichwege** im Westen des Plangebiets weisen eine Breite von 3,50 m auf, so dass der regulär hier vorkommende Pkw-Verkehr problemlos möglich ist. Aufgrund der Achslänge von lediglich je etwa 20 – 30 m und der geringen Anzahl (max. 3 – 5) erschlossener Grundstücke ist hier kein Begegnungsfall für Kraftfahrzeuge vorgesehen, sondern lediglich die Begegnungsfälle Pkw/Fußgänger bzw. Pkw/Radfahrer gem. EAE 85/95.²¹ Ausfahrende Fahrzeuge müssen hier notfalls auf den Privatgrundstücken warten, bis ein auf der Straße einfahrendes Fahrzeug den Stichweg verlassen hat.

²¹ EAE 85/95, S. 29.

Zur Gewährleistung der Sicherheit im Straßenverkehr wurden im Bereich des Einmündungsbereichs der Baugebietszufahrt in die K 12 von Bepflanzungen und Bebauung freizuhalten **Sichtfelder** vorgesehen. Die gemäß EAE 85/95 auf S. 62 unterstellte Straßenhierarchie wird im vorliegenden Fall unterbrochen, indem ein Anschluss einer Anliegerstraße an die K 12 erfolgt. Daher wurde bei der Bemessung der Sichtfelder von der in diesen Fall zugrundezulegenden Annäherungsgeschwindigkeit der übergeordneten Straße ausgegangen, nämlich von 50 km/h. Die K 12 verläuft dort innerorts, so dass dies die höchstzulässige Geschwindigkeit ist. Aus der EAE Ziff. 5.2.2.5, Tab. 14 ergibt sich eine Schenkellänge L von 70 m bei 50 km/h und Anbindung an eine Hauptsammelstraße bzw. an eine Hauptverkehrsstraße. Da neben Bebauung auch Bepflanzungen mit mehr als 60 cm Höhe über Straße in den Sichtfeldern ausgeschlossen werden, konnte die Festsetzung nicht allein auf § 9 Abs. 1 Nr. 10 basieren. Das Höhenmaß von 60 cm geht von einem im Auto niedrig sitzenden Fahrer aus, der den Verkehrsraum überblicken muss.

Von Bebauung und Bepflanzungen gem. den textlichen Festsetzungen freizuhalten (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 10 und 9 BauGB):

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder sind von jeglichen Sichthindernissen, insbesondere Bepflanzungen und Bebauung jeglicher Art (z. B. Einfriedungen), mit einer Höhe von mehr als 0,60 m Höhe über Oberkante der Straße "In den Wiesen" (K 12) freizuhalten.

Die separat festgesetzten **Fußwege** haben eine Breite von 2,25 m (nordöstlicher Fußweg) und 3,0 m (südliche Fußwege). Das erste Maß ermöglicht das Passieren von sich entgegentkommenden Fußgängern ggf. auch unter Beteiligung eines Rollstuhlfahrers oder Kinderwagens. Das zweite Maß ergibt sich aus dem Flächenbedarf der Leitungstrasse eines von der Stadt Koblenz (Eigenbetrieb) dort geplanten Entlastungskanal (Transportsammler) zur Durchleitung von Regenwasser durchs Plangebiet. Da zu bepflanzende Ausgleichsflächen angrenzen und die Leitungstrasse von Wurzelwerk/Bepflanzungen freizuhalten ist, war die Verbreiterung des Weges notwendig, um keinen zusätzlichen Aufwand für die Freihaltung eines Flächenstreifens für ein gesondertes Leitungsrecht hervorzurufen. Zudem ist auf der Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger zwischen der Straße „In den Wiesen“ und dem Spielplatz/Anwendungspfad mit einem erhöhten Aufkommen an Familien mit Kindern, Joggen, Inlineskatern und sonstigen Spaziergängern zu rechnen, so dass hier eine etwas breitere Dimensionierung für den Fußgängerverkehr von Vorteil ist.

Für die im Plangebiet gemäß Parzellierungsvorschlag 52 vorhandenen Baugrundstücke stehen gemäß Planung 14 **öffentliche Parkplätze** zur Verfügung, was einem Parkplatz für je 3,7 Bauplätze mit überwiegend voraussichtlich einer Wohneinheit entspricht. Die EAE 85/95 empfiehlt eine Parkmöglichkeit für 3-6 Wohnungen. Geht man einmal davon aus, dass bei 50 % der Grundstücke zwei Wohneinheiten (WE) errichtet werden, also insgesamt 78 WE, dann hat man immer noch ein Verhältnis von einem Stellplatz je 5,6 Wohneinheiten. Der Bedarf an Parkplätzen ist also auch dann noch gedeckt.

Eine höhere Anzahl an Parkplätzen wäre überdies nicht vereinbar mit den stadtgestalterischen Absichten (möglichst wenig parkende Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum und nur kleine Parkbuchten ohne allzu störende Auswirkungen für angrenzende Privatgrundstücke) und dem Ziel der Eingriffsminimierung. Die Parkplätze sind teils parallel und teils senkrecht zur Straßenachse angeordnet, je nach Straßenbreite und Ort der Positionierung (als Verengung im Straßenraum oder als Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche). Die Mindestabmessungen der EAE 85/95 wurden bei der Größendimensionierung der Parkplätze beachtet.

8.5 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Das Versorgungsunternehmen für die Stromversorgung hat als Träger öffentlicher Belange, wie in Kapitel 4.3 erläutert, die Notwendigkeit der Bereitstellung einer Fläche für eine Trafo-Station für die Versorgung des Plangebiets (und ggf. angrenzender Bereiche) mitgeteilt. Da diese Fläche von ca. 3 m x 6 m gemäß Wunsch des Versorgungsunternehmens möglichst dicht an der Baugebietszufahrt liegen sollte, andererseits aber der dortige Straßenraum von Sichthindernissen freizuhalten ist, wurde die Fläche gegenüber der Baugebietszufahrt an der K 12 auf einem städtischen Grundstück ausgewiesen. Aufgrund der Eigentumssituation (Stadt als Eigentümerin) ist die Verfügbarkeit der Fläche gegeben. Damit keine stadtgestalterischen Beeinträchtigungen erfolgen, soll die Station mindestens 1-2 m, besser jedoch 3-4 m von der Verkehrsfläche (Straße/Fußweg) zurückversetzt werden.

Damit die Mülltonnen von den Häusern an den kurzen Stichstraßen im Westen des Plangebiets an den Abholtagen am Rand des Straßenraumes von der Ringschließung geordnet abgestellt werden können, wurden dort Mülltonnenstandorte für das vorübergehende Abstellen der Müllgefäße festgesetzt. Die Passierbarkeit der Straße ist bei einer verbleibenden Durchfahrtsbreite von 4,50 m bzw. 4,75 m ausreichend.

8.6 Spielplatz

Durch die Planung entstehen voraussichtlich etwa 60 – 80 neue Wohneinheiten auf ca. 50 Grundstücken, je nach Anteil an Zweifamilienwohnhäusern. Durch diese hinzukommenden Wohneinheiten ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielfläche für Kinder. Da bereits ein (nur schwach frequentierter) Spielplatz des vorhandenen Baugebiets „Im Schildchesacker“ in fußläufiger Entfernung von den geplanten Baugrundstücken und günstiger Lage fern von Gefahrenquellen für Kinder vorhanden ist, bedarf es hier lediglich einer Spielplatzerweiterung. Eine Erweiterungsfläche von ca. 450 qm reicht aufgrund der Größe des vorhandenen bereits recht großen Spielplatzes von über 900 qm aus. Angedacht ist von der Gemeinde u. a. aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes die Anlage eines naturnahen Spielplatzes.

8.7 Grünflächen und Maßnahmen für den Naturschutz

Als Maßnahmen für den Naturschutz wurden die im folgenden erläuterten landespflegerischen Festsetzungen getroffen. Es handelt sich hierbei sowohl im Erhaltungsmaßnahmen (Eingriffsvermeidung) als auch um Anpflanzungs-, Pflege- und Nutzungsextensivierungsmaßnahmen, z. B. Pestizideinsatzverbote, zum Ausgleich von Eingriffen. Festsetzungsgrundlage sind Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Damit die Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet ist, wurden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt als öffentliche und private Grünflächen. Die für diese Flächen im Einzelnen festgesetzten Maßnahmen werden im Folgenden aufgeführt und begründet:

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

Alle festgesetzten Pflanzungen gemäß den Ziffern 2 und 3 sind auf den öffentlichen und privaten Flächen bis Fertigstellung (Abnahme) der Baustraßen durchzuführen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode. 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 in den Anlagen dargestellten Artenlisten sind für die landespflegerischen Festsetzungen verbindlich. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jegliche Art von Bebauung, Bodenversiegelung und Nutzungen verboten, welche dem Schutz- oder Pflege- bzw. Entwicklungsziel der Fläche entgegensteht mit Ausnahme der gem. Ziffer 3.5 im Einzelfall zulässigen Nutzung. Die festgesetzten vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Ein Beschneiden/ Zurücksetzen ist im Rahmen der sachgerechten Pflege zulässig und zur Erhaltung der älteren Obstbäume ist ein regelmäßiger Schnitt der Bäume mindestens alle 5 Jahre erforderlich, sofern im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist.

Um eine dem Eingriffszeitpunkt nahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, wurde spätestens die der Erschließungsmaßnahme nachfolgende Vegetationsperiode gewählt. Damit die Bepflanzungen gut anwachsen, wurde eine Mindestgröße der Setzlinge und –qualität festgelegt. Da ein dauerhafter Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, müssen auch die zum Ausgleich vorgesehenen Bepflanzungen dauerhaft erhalten und bei Abgang (z. B. Eingehen bei Krankheitsbefall) ersetzt werden. Die Artenlisten sind deswegen verbindlich festgesetzt, da das Maß einer ökologischen Aufwertung wesentlich von der jeweiligen Baum-/Strauchart abhängt, z. B. hinsichtlich Blütenbildung für Insekten. Daher wurde der Schwerpunkt auf Obstbäume und auf sonstige heimische Laubgehölze gelegt.

2. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

2.1

Auf den Privatgrundstücken ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaumhochstamm (auch z. B. Wildobst, wie etwa Wildbirne) bzw. Laubbaum zu pflanzen (Artenliste 1 oder 3 siehe Anhang). Die Laubbäume sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, die Obstbäume als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen.

Damit möglichst nah am Ort des Eingriffs ein Ausgleich vorgenommen wird und sich letzterer nicht nur auf öffentliche Flächen beschränkt, wurden Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Da das Maß des Eingriffs wesentlich von der höchstzulässigen GRZ und somit von der jeweiligen Grundstücksgröße abhängt, ist die Pflanzung von Einzelbäumen von der Grundstücksgröße abhängig gemacht worden. Ein Eigentümer eines größeren Grundstücks hat zudem Platz, eine größere Anzahl an Bäumen zu pflanzen als ein Eigentümer eines kleineren Bauplatzes, so dass die oben gewählte Vorgehensweise auch dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit entspricht. Zur Wahl der Pflanzqualität und Größe der Setzlinge siehe oben (Erläuterungen zu Nr. 1).

2.2

Auf den Grundstücken mit flächenbezogenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sind die Anpflanzungen gem. Ziff. 2.1 an diesen festgesetzten Standorten vorzunehmen. In Fällen, in denen aus Platzgründen die gemäß 2.1 festgesetzte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen nicht vollständig auf den gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen angepflanzt werden können, sind die überzähligen Bäume außerhalb dieser Flächen auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Befinden sich auf einem Grundstück Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, so kann der Erhalt dieser Bäume im Verhältnis 1 : 1 bei der Pflanzverpflichtung gemäß Ziffer 2.1 wie eine Neupflanzung angerechnet werden.

Mit der o. g. Festsetzung wird der schwerpunktmäßige Standort der Pflanzungen festgelegt. Dies ist erforderlich zur Schaffung einer Vernetzung von Grünstrukturen anstelle jeweils isolierter Einzelpflanzungen und insofern förderlich für die Schaffung von Trittstein- und anderen Biotopen. Im vorliegenden Fall wird zudem eine für das Landschaftsbild wichtige Arrondierung des neu zu bebauenden Bereichs zur freien Feldlandschaft nach Süden und zur Nachbarbebauung im Westen und Osten angestrebt.

3. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

3.1

Auf den mit A 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen gemäß Artenliste 3. Als Unterpflanzung ist eine Glatthaferwiese anzulegen. Das vorhandene Grünland ist genau 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Ein regelmäßiger Schnitt der Bäume hat mindestens alle 5 Jahre zu erfolgen.

3.2

Auf den mit A 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind Streuobstwiesen bzw. Obstbaumreihen anzulegen. Auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind folgende Obstsorten gemischt anzupflanzen: ca. 70% Kernobst und ca. 30% Steinobst. Es sind grundsätzlich Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm, Mindesthöhe 180 cm) standortgerechter Lokalsorten und/oder Wildobst zu verwenden gemäß Artenliste 3. Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt ca. 10 - 15 m. Baumgruppen sind im Einzelfall zulässig. Dabei sind die Bäume so anzuordnen, dass offene, dauerhaft besonnte Flächen verbleiben. Als Unternutzung ist eine Glatthaferwiese zu entwickeln. Das Grünland ist 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Ein erster Schnitt der angepflanzten Bäume hat in den ersten 5-6 Jahren jährlich zu erfolgen, danach mindestens alle 5 Jahre.

3.3

Auf den mit A 3 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind Obstbaumpflanzungen in Reihe, gemäß zeichnerischer Darstellung, anzulegen bzw. zu erhalten. Es sind grundsätzlich Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm, Mindesthöhe 180 cm) standortgerechter Lokalsorten und/oder Wildobst zu verwenden gem. Artenliste 3. Der Pflanzabstand der Hochstämme beträgt ca. 10 - 15 m untereinander. Als Unternutzung ist eine Glatthaferwiese zu entwickeln. Das Grünland ist 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Ein erster Schnitt der angepflanzten Bäume hat in den ersten 5-6 Jahren jährlich zu erfolgen, danach mindestens alle 5 Jahre. Eine ergänzende Sichtschutzhecke (einreihig) gemäß Artenliste 2 ist zulässig. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig.

3.4

Auf den mit A 4 bezeichneten Flächen sind standortgerechte Laubbäume bzw. Laubsträucher der Artenliste 1 (als Heister, alternativ Hochstämme, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm) und 2 (als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm) in unregelmäßiger Anordnung, angepasst an die vorhandene Flächenbreite, anzupflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen beschränkt sich auf Grünflächen mit mindestens 5 m Breite. Dabei sind die Bäume mittig innerhalb der Pflanzfläche zu setzen. Die Sträucher sind flächig zu setzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Prozentanteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher.

Die vorgenannten Festsetzungen beziehen sich auf bisher unterschiedlich stark bewachsene Flächen, die zu einem zusammenhängenden Grünstreifen entwickelt werden sollen. Aufgrund des bisher unterschiedlichen Bewuchses und der wechselnden Flächenbreite wurden die Festsetzungen für die Teilbereiche A1 bis A4 differenziert. Bei den vorgeschriebenen Maßnahmen handelt es sich um kombinierte Erhaltungs- (Eingriffsvermeidung), Anpflanzungs-, Pflege- und Nutzungsextensivierungsmaßnahmen (Ausgleich für Eingriffe).

3.5

Die Unterbringung erforderlicher öffentlicher Versorgungseinrichtungen ist in den öffentlichen Grünflächen, auch in den gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, als einmalige Ausnahme bis zu mit einer Grundfläche von insgesamt 20 m² innerhalb des Plangebietes (Leitungszuführungen bleiben unberücksichtigt) zulässig.

Die o. g. Ausnahme soll gewährleisten, dass eine eventuell für die Baugebieterschließung noch notwendig werdende kleinere Versorgungseinrichtung, wie z. B. eine weitere Trafostation, in den öffentlichen Grünflächen untergebracht werden darf, ohne dass es einer Bebauungsplanänderung bedarf.

3.6

Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, private Wege von mehr als 1,50 Metern Breite und Ähnliches - mit Ausnahme von Terrassen bis 25 qm Grundfläche - sind mit teilweise wasserdurchlässigem Material zu befestigen, wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteilen, Pflaster mit breiter Fuge (ohne Mörtelverfugung o.Ä.).

Mit dieser Festlegung soll der Eingriff in die Schutzgüter Boden und (Grund-)Wasser verringert werden durch eine Beschränkung der Flächenversiegelung. Ein Teil des Niederschlagswassers kann auf diese Weise auch auf den o. g. befestigten Flächen versickern und das Grundwasser anreichern. Die Bodenfunktionen werden nur weniger beeinträchtigt als bei einer vollständigen Flächenversiegelung.

3.7

Dächer von Garagen und Carports sind zu bepflanzen, sofern es sich um Flachdächer (mit weniger als fünf Grad Dachneigung) handelt.

Mit der Dachbegrünung werden u. a. lokalklimatische Effekte erreicht: Die Luft erwärmt sich weniger stark bei begrünten Dächern und wird befeuchtet.

4 Hinweise

4.1

Es wird die Rückhaltung und Sammlung (z.B. durch Zisternen) sowie die Verwendung der Niederschlagswässer als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) empfohlen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser anstelle der Ableitung durch die Kanalisation entlastet die Flüsse (insbesondere bei Hochwasser) und senkt den Verbrauch der Ressource Trinkwasser. Eine Versickerung kann im Plangebiet nicht empfohlen werden, da gemäß einer Begutachtung²² des Baugebiets die Durchlässigkeit der Bodenschichten nicht in ausreichendem Maß gegeben und mit einer Vernässung des Baugrundes/Bauschäden zu rechnen ist.

²² Witt + Jehle Geotechnik, 1999.

4.2

Bei den nicht standortgenau festgesetzten Anpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz zu beachten.

Da das Nachbarschaftsrecht u. a. Pflanzabstände gegenüber Grundstücksgrenzen festlegt, sind diese außer bei standortgenau getroffenen und davon abweichenden Bepflanzungs-Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten. Standortgenau festgesetzte Bepflanzungen sind – auch wenn sie vom Nachbarrecht abweichen - zu dulden von den Grundstückseigentümern/Nachbarn. Das Nachbarrecht steht insoweit unter dem Vorbehalt des öffentlichen Rechts (siehe § 1 Abs. 2 NachbRG).

4.3

Die Flächen sind vor Baubeginn (auf dem jeweiligen Baugrundstück) durch den Bauherrn gegen jegliche artfremde Nutzung zu schützen und hierzu gem. DIN 1820 abzutrennen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht erlaubt. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf den festgesetzten Baumstandorten ist eine ausnahmsweise Beseitigung der Gehölze im Einzelfall, z. B. aus Gründen der Sicherheit, nur mit schriftlicher Erlaubnis der unteren Landespflegebehörde erlaubt - es sei denn, es ist Gefahr im Verzug. Sollte bei Gefahr im Verzug ein Baum beseitigt werden, so ist die Beseitigung innerhalb einer Woche der Unteren Landespflegebehörde unter Angabe der Gründe schriftlich anzuzeigen. Eine Ersatzpflanzung ist im Falle einer Beseitigung und bei Absterben nach den Vorgaben der Unteren Landespflegebehörde vorzunehmen, es sei denn, sie erklärt schriftlich den Verzicht. Sollten die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen eingehen, so sind Ersatzpflanzungen der gleichen Sorte spätestens in der nächsten Vegetationsperiode vorzunehmen.

Die o. g. Regelungen dienen der Klarstellung (Bebauungsverbot etc.), und Einräumung begründeter Ausnahmen, wenn andere Belange Vorgehen (z. B. Gefahrenabwehr) und dem Vorgehen im Detail. Damit soll die Umsetzung der Maßnahmen konkretisiert werden.

*Anlage: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen**Artenliste 1: Bäume (priv. Grundstücke)*

<i>Trauben-Eiche</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Hain-Buche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Schwarz-Erle</i>	<i>Alnus glutinosa</i>

Artenliste 2: Sträucher (flächige Gehölzpflanzung, priv. Grundstücke)

<i>Gemeiner Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier lamarckii</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Rote Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>

*Artenliste 3: Obstbäume**Äpfel:*

Adersleber Kalvill
Baumann Renette
Bohnapfel
Dülmener Rosenapfel
Graue Herbstrenette
Herberts Renette
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kasseler Renette
Landsberger Renette
Luxemburger Renette
Mautapfel
Nordhausen
Prinzenapfel
Trierer Weinapfel
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Schafsnase
Winterrambour

Kirschen:

Große schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Große Prinzessin

Birnen:

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

Wildobst:

<i>Gemeine Birne</i>	<i>Pyrus communis</i>
<i>Wildapfel</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Speierling</i>	<i>Sorbus domestica</i>

8.8 Baugestaltung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Paragraph 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.

Paragraph 88 LBauO)

Dachneigung, - farbe und Form (Paragraph 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO i. V. m. Paragraph 9 Abs. 4 BauGB)

Als Dachformen sind Satteldächer, Krüppel-, Vollwalmdächer, Pult- und Mansarddächer zulässig. Die zulässige Mindestdachneigung beträgt 25 Grad, die maximal zulässige Dachneigung 45 Grad.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigung gelten für die Hauptbaukörper. Handelsübliche Carports, Garagen (jeweils auch einschl. integrierter Abstellräume), bauliche Nebenanlagen gemäß Paragraph 14 BauNVO und untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche von max. 50 qm sind auch mit einer geringeren Dachneigung als 25 Grad und mit Flachdach zulässig.

Untergeordnet ist ein Anbau im Sinne des voranstehenden Satzes, wenn der höchste Punkt seines Daches unterhalb der Dachtraufe (gemessen am Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Oberkante Dachhaut) vom Hauptbaukörper liegt.

Die festgesetzte Dachneigung muß bei mindestens 70 Prozent der Dachfläche der Hauptbaukörper eingehalten werden.

Bei Mansarddächern dürfen die unteren Dachabschnitte abweichend von der voranstehenden Festsetzung eine maximale Dachneigung von 80 Grad aufweisen, die oberen Dachabschnitte eine Mindestdachneigung von 15 Grad.

Die Dachneigung wird gemessen zwischen der Horizontalen und der Außenseite der Dachschrägen.

Die Farbe des Dacheindeckungsmaterials bei Wohnhäusern muss annähernd folgenden RAL-Farbtönen entsprechen: Nr. 5008 (graublau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) und 8012 (rotbraun). Bei Einrichtungen zur Energiegewinnung, wie z. B. Solar-Kollektoren, kann von diesen Farbtönen abgewichen werden.

Die o. g. Festsetzungen von Dachformen und –neigung wurden getroffen, um eine harmonische Gestaltung des Ortsbildes zu unterstützen. Insofern sind Flachdächer bei Hauptbaukörpern nicht zulässig und ist eine Mindestdachneigung von 25 Grad vorgeschrieben. Da unterschiedliche Dachformen im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind und eine vielfältige Architektur möglich sein soll, wurden neben den ansonsten im Umfeld dominierenden Satteldächern auch Krüppel-, Vollwalmdächer, Pult- und Mansarddächer zugelassen. Die Mindestdachneigung sorgt zudem dafür, dass bei Hauptbaukörpern eine Ziegeleindeckung ohne Unterdach erfolgen kann. Da der städtebauliche Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird, wenn Dachteile des jeweiligen Hauptbaukörpers mit einer geringeren Dachneigung hergestellt werden, wurde die Festsetzung über die Mindestdachneigung auf 70 % der Hauptdachfläche

begrenzt. Wegen der weniger ortsbildprägenden Funktion dürfen handelsübliche Carports, Garagen, bauliche Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten mit einer Grundfläche von max. 50 qm, auch mit einer geringeren Dachneigung als 25 Grad und mit Flachdach errichtet werden.

Um keine allzu sehr herausstechenden, das Ortsbild störenden Einzelobjekte im Baugebiet entstehen zu lassen, andererseits den individuellen Gestaltungsspielraum der Bauherren großzügig offen zu halten, wurde auch die max. zulässige Dachneigung auf 45 Grad begrenzt. Da die zulässige Dachform ‚Mansarddach‘ bauartbedingte Abweichungen von den zuvor genannten Regelungen erfordert, wurden für diese gesonderte Festsetzungen zur Mindest- und Höchstdachneigung getroffen. Eine gänzlicher Verzicht auf Bestimmungen zur Dachneigung kommt allerdings auch hier nicht in Betracht, da der optische Charakter der Dächer als schräg geneigte Flächen (Diagonalen) ausreichend deutlich erkennbar bleiben soll. Zur eindeutigen und einheitlichen Umsetzung der Festsetzungen wurden klare Bezüge für die Ermittlung der Neigungswinkel festgelegt. Damit Dacheindeckungen nicht allzu stark farblich hervorstechen, wurden gedeckte Farbtöne festgesetzt.

*Parabolantennen mit Reflektorschalen
(Paragraph 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.
Paragraph 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)*

Parabolantennen mit Reflektorschalen sind nur bis zu einer Größe von 0,9 m Durchmesser zulässig, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, sonstige Antennen bis zu einer Höhe von 3,0 m. Es ist lediglich eine Parabolantenne oder sonstige Antennenanlage pro Haus zulässig, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht wird.

Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,9 m Durchmesser sowie andere Antennen mit einer Höhe von mehr als 3,0 Metern sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, wenn sie einschließlich des Mastes bei Errichtung auf dem Erdboden eine Höhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

*Werbeanlagen (Paragraph 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i. V. m.
Paragraph 9 Abs. 4 BauGB)*

Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar bis zu einer Größe von 0,5 m x 0,3 m. Leuchtreklame und grelle sowie leuchtende Farben sind verboten. Die Summe der Flächen von Werbeanlagen darf je Haus 0,5 qm nicht übersteigen.

Sowohl für Antennen, als auch für Werbeanlagen wurden Beschränkungen vorgenommen, da beide Anlagentypen sich störend auf das Ortsbild auswirken können und im Plangebiet solche Beeinträchtigungen werden sollen. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht nennenswert eingeschränkt. Denn handelsübliche Parabolantennen für Mehrfamilienhäuser weisen einen Durchmesser von etwa 85 cm auf, solche für eine Wohnung in der Regel sogar nur von 65 cm. Da zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, wurde als Obergrenze ein

Durchmesser von 90 cm festgelegt. Damit keine hohen „Antennenwälder in den Himmel wachsen“ - und insbesondere die Dachlandschaft dominieren/verunstalten – wurde die Höhe sonstiger Antennen und deren Anzahl je Haus begrenzt.

Die Begrenzung gilt nicht bei Unterbringung im Dachraum, also unter dem Dach, da die Antennen von dort nicht auf das Ortsbild störend wirken können. Damit im Einzelfall nicht störend wirkende Anlagen, welche die festgesetzten Höchstmaße überschreiten, zugelassen werden können, wurden Ausnahmen definiert. Der Gebrauch von den Ausnahmen ist insbesondere dann zu erwägen, wenn die entsprechenden Anlagen durch den Anbringungsort (z. B. lediglich auf halber Dachhöhe auf der straßenabgewandten Traufseite) und natürliche Sichtabschirmung (z. B. durch bestehende Gebäude und Bäume) nur begrenzt vom öffentlichen Raum (insbesondere Straßen und Wege) aus sichtbar sind/sein werden.

Da für das Plangebiet eine deutlich überwiegende Wohnnutzung vorgesehen ist mit einem geringen Anteil zulässiger anderer (z. B. Versorgungs-)Einrichtungen in Form von Läden u. a., wurde die Zulässigkeit der Anbringung/Errichtung von Werbeanlagen auf eine *Größe von 0,5 m x 0,3 m* beschränkt. Würde diese Festsetzung isoliert getroffen, wäre die Anbringung einer großen Anzahl - lediglich durch die Wandfläche begrenzten - von Schildern dieser Größe möglich, also eine Verunstaltung nicht ausgeschlossen. Daher ist auch die Summe der Fläche von Werbeanlagen begrenzt, und zwar auf 0,5 qm. Denn mehr als etwa drei Schilder im Format von 0,5 m x 0,3 m sollten eine Hauswand nicht bedecken. Durch die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen über die Größe von Werbeanlagen wird der stadtgestalterische Charakter als Wohngebiet in den Vordergrund gestellt. Dem gleichen Zweck dient auch der Ausschluss von Leuchtreklame sowie grellen und leuchtenden Farben. Vielmehr soll eine farblich dezente Gestaltung etwaig von den Bauherren/Mietern gewünschter Werbeanlagen erreicht werden, und zwar begrenzt auf die Stätte der Leistung.

Gestaltung von Mülltonnenstandorten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 und Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Standorte für Abfallbehälter auf Baugrundstücken sind, soweit sie sich auf Grundstücksfreiflächen befinden, die von öffentlichen Straßen und Wegen einsehbar sind, mit Pergolen oder Montagegittern abzuschirmen. Diese sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Mit der vorgenannten Festsetzung wird dazu beigetragen, das Ortsbild zu pflegen und Beeinträchtigungen desselben zu verringern, indem eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets erreicht wird und unschöne Müllbehälter optisch etwas abgeschirmt werden.

Einfriedungen (Paragraph 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m.

Paragraph 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen aus Zäunen dürfen entlang öffentlicher Straßen und Wege eine Höhe von 1,20 m, aus Hecken eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Einfriedung. Mauern und Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege nicht zulässig.

Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen soll dem Zweck gerecht werden, dass eine vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbare Vorgartenzone entsteht, die den Straßenraum optisch/gestalterisch aufweitet. Würden hingegen hohe Einfriedungsmauern entlang der Wege und Straßen errichtet, so würde der Verkehrsraum gestalterisch eingeengt und seine Aufenthaltsqualität gemindert. Die getroffenen Höhenbegrenzungen orientieren sich an der Körpergröße erwachsener (und jugendlicher) Menschen, die zu Fuß durch das Plangebiet gehen. Da Hecken/Sträucher das Straßenbild durchgrünen und insofern weniger beeinträchtigen können als Zäune, sind sie im Plangebiet mit einer größeren Höhe entlang öffentlicher Straßen und Wege zulässig als andere Einfriedungen. Mauern und Maschendrahtzaun werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen mit dem Ziel, möglichst wenig technische Elemente und dafür mehr natürliche Elemente in den Vorgärten zur Geltung zu bringen (Durchgrünung des Baugebiets).

8.9 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (Paragraph 9 Abs. 5-6 BauGB)

Denkmalschutz

Funde im Sinne des Paragraphen 16 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung erfolgen (Paragraph 17 DSchPflG). Funde im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten (Paragraph 16 DSchPflG). Dabei kann es sich u. a. um Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens oder des handwerklichen oder technischen Wirkens, handeln sowie um Spuren oder Überreste menschlichen Lebens oder kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden. Aber auch Spuren oder Überreste der Entwicklungsgeschichte der Erde oder des pflanzlichen oder tierischen Lebens unterliegen dem Denkmalschutz.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Bewegliche Funde sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr besteht, dass sie abhanden kommen (Auszug aus Paragraph 18 DSchPflG).

Da in der Nähe vom Plangebiet bereits denkmalpflegerische Funde dokumentiert worden sind, bedarf es dieses ausführlichen Hinweises als Auszug aus dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa. Die hierfür geltenden Bestimmungen sind zu beachten. U. a. darf kein verunreinigtes Oberflächenwasser versickert werden.

Duldungspflichten

Straßen- und Wegeböschungen, Fundamente und sog. "Rückenstützen" von Verkehrsanlagen, Straßenlaternen und -schilder, Strom- und Telekommunikationsverteilerkästen (einschließlich Zuleitungen) können sich auf privaten Grund erstrecken und sind entschädigungslos zu dulden. Eine Beschädigung hat zu unterbleiben.

Schutz vor Oberflächenwasser

Baugrundstücke und Bauwerke sind von den Eigentümern und Nutzern selbst gegen zufließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu schützen.

8.10 Auswirkung von Festsetzungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriffs-/Ausgleichs Bilanzierung des landespflegerischen Planungsbeitrags liegt u.a. zugrunde, dass durch die textlichen Festsetzungen gemäß I. 2 (1) in Verbindung mit II. 3.7 (hier Stichwort: wassergebundene Befestigung von Wegen etc.) sowie 3.8 (hier Stichwort: Dachbegrünung Garragen/ Carports) eine Begrenzung der maximalen Versiegelung auf insgesamt 0,5 erzielt wird. Dass die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. (vgl. §19 Abs. 4 BauNVO) auf Einzelhausgrundstücken generell für nicht zulässig erklärt wird, ist aus Sicht der Landespflege und der Eingriffsminimierung erwünscht.

Eine räumliche und somit quantitative Festlegung der Anzahl von Grundstücken mit Einzelhausbebauung (hier keine Überschreitung der GRZ von 0,4 gemäß Bebauungsplan möglich) bzw. mit Doppel- und Reihenhäusern (hier ist eine Überschreitung der GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert zulässig) wird aber aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen (fehlende städtebauliche Notwendigkeit einer parzellenscharfen Bauweise-Festsetzung, geringere Flexibilität, Vermarktungshemmnis und Verzögerung der angestrebten Umsetzung etc.) nicht planerisch verfolgt.

Rein rechnerisch wäre somit bei Annahme einer 100% Bebauung des Plangebietes mit Doppel- und Reihenhäusern entsprechend den vorliegenden Festsetzungen auch eine maximale Versiegelung von 0,6 zu erzielen. Dieses hätte gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag aber keine Auswirkungen auf die Gesamtbilanz bzw. den externen Ausgleichsbedarf, da die Kompensation der Lebensraumfunktionen bei dieser Planung aus landespflegerischer Sicht den maßgebenden Faktor darstellt und die o.a. auf Basis der GRZ rein rechnerisch

maximal zulässige Neuversiegelung innerhalb dieser Kompensationsflächen ebenfalls kompensiert werden könnten (multifunktionaler Ausgleich).

Aufgrund der planerischen Erfahrungen des Planungsamtes der Stadt Koblenz und des Erschließungsträgers mit vergleichbaren Plangebieten wird sich vielmehr ein Mix aus Doppel-/Reihenhaus- (etwa ein Drittel) und einer Einzelhausbebauung (etwa zwei Drittel) einfinden. Somit ist die landespflegerische Bilanzierung nachvollziehbar und begründet.

Die landespflegerische Bilanzierungs-Tabelle ‚Variante B-Plan (Stand Offenlage „GRZ worst-case“)‘ bildet den rechnerischen Nachweis, dass auch unter der Annahme einer maximalen GRZ Ausnutzung entsprechend einer 100% Bebauung des Plangebietes mit Doppel- und Reihenhäusern, sich der Bedarf an externen Kompensationsflächen insgesamt nicht ändern würde. (Vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag.)

9. DURCHFÜHRUNG

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger, der sich hierzu im Rahmen eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB verpflichtet. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Erschließungsträger, die erforderlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets bereitzustellen, soweit sie sich nicht im Eigentum der Stadt Koblenz befinden. In diesem Vertrag werden auch die Spielplatzerweiterung und die Kostentragung oder Durchführung der eventuell erforderlichen Kindergartenerweiterung geregelt. Die erforderliche Bodenordnung wird im Rahmen eines amtlichen Umlegungsverfahrens vorgenommen.

Ausgefertigt:

Koblenz, 22.02.2005

Stadtverwaltung Koblenz
gez. Schulte-Wissermann
Oberbürgermeister

Quellenverzeichnis

- (1) KEVAG, Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben von Helmut Schütz und Klaus Schnorr vom 21.07.2003 an die Stadtverwaltung Koblenz.
- (2) Kocks Consult GmbH - Beratende Ingenieure, Überarbeitung GEP Bubenheim, Koblenz, Juni 2002
- (3) Kocks Consult GmbH - Beratende Ingenieure, „Stadt Koblenz, Stadtteil Bubenheim, Baugebiet ‚Schildchesacker II – Bebauungsplan Nr. 233a‘, Landespflegerischer Planungsbeitrag“, 18.11.2003.
- (4) Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, Dr. von Berg, Schreiben vom 30.06.2003 an die LION Bau GmbH & Co. KG.
- (5) Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, Dr. von Berg, Schreiben vom 21.08.2003 an die LION Bau GmbH & Co. KG.
- (6) Pies, Paul, Schalltechnisches Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Buchenstr. 13, 56154 Boppard-Buchholz, Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Schildchesacker II“ in Koblenz-Bubenheim, 30.07.2003
- (7) Stadtklimauntersuchung vom 18.07.1995
- (8) VERTEC Verkehrsplanung/Verkehrstechnik, Verkehrsuntersuchung L52n – Nordumgehung Metternich (Fortschreibung 2001), Proj.-Nr. 99243, Koblenz im März 2002
- (9) Witt + Jehle Geotechnik, Neubaugebiet „Im Schildchesacker“ Koblenz-Bubenheim, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Koblenz, 26.11.1999 (Anm.: Auch wenn im Titel nicht zwischen dem vorhandenen Baugebiet „Im Schildchesacker“ und dem geplanten „Schildchesacker II“ unterschieden wird, so bezieht sich die Untersuchung auf das Gelände des neuen Baugebiets „Schildchesacker II“.)