

T E X T

zum Bebauungsplan Nr. 242 "Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße "Im Acker" und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen" in Koblenz-Metternich

1. Festsetzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. (6) 2 BauNVO die in § 8 (3) 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen allgemein zulässig.
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind außerhalb der überbaubaren Grundflächen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.
- 1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 BImSchG nur Betriebe mit folgenden maximalen Schalleistungspegeln, den entsprechenden Zonen zugeordnet, zulässig:

		dB (A)	
in einer 40 m breiten Zone (A) entlang der B 258		tagsüber 57,5	nachts 42,5
in der folgenden 40 m breiten Zone (B)	62,5	"	47,5
im übrigen GE-Gebiet	" 67,5	"	52,5

- 1.4 Gem. Schalltechnischem Gutachten sind zum Schutz gegen Verkehrsräuschimmissionen (Verkehrslärm) für die Wohn- und Schlafräume an der Rübenacher Straße (B 258) Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB (A) und schalldämpfte Lüftungselemente erforderlich.

- 1.5 Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 LBauO

- 2.1 Dachreklamen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Mischgebiet (MI) sind Dachreklamen unzulässig.
- 2.2 Damit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst weitgehend vermieden werden, wird in Bezug auf die äußere Gestaltung der Baukörper folgendes festgesetzt:
 - a) bei der Herstellung der Fassaden dürfen nur nicht spiegelnde Materialien verwendet werden. Matte, nicht polierte Metall-, Natur- oder Kunststeinfassaden sind zulässig.
 - b) Im Bereich des Gewerbegebietes, dessen Baukörper eine max. Firsthöhe von 115,0 m ü.NN aufweisen dürfen, muß die Fassade so hergestellt werden, daß die Horizontale betont wird. Well- bzw. Falzblechverkleidungen können verwendet werden, sofern Welle bzw. Falz waagerecht verlaufen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 15 u. 25 BauGB

- a) Die in der Bebauungsplanzeichnung als Vorgärten festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Nur bei den Einfahrten und Zugängen ist eine Versiegelung mit Asphalt, Platten, Beton etc. zulässig. Auf den Vorgartenflächen sind Anpflanzungen von Laubbäumen der Mindestgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 25 - 30 cm sowie Sträucher der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Der Mindestabstand der Bäume ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung, die durchschnittliche Pflanzdichte für die Sträucher beträgt 5 m² je Strauch.
- b) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit dem Buchstaben a) versehene Vorgartenfläche ist in die Fläche für Anpflanzungen nach Ziff. 3.2 einzurechnen.
- c) Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung mit dem Buchstaben b) bezeichneten Flächen sind je Grundstück zusätzlich mindestens 2 Laubbäume nach Ziff. 3.2 zu pflanzen und zu erhalten.

3.2 Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

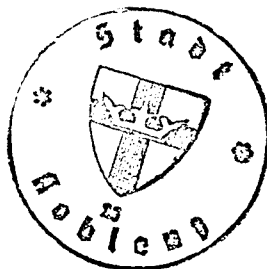
Auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind, insbesondere auch im Bereich der Stellplätze, sowie innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen, Anpflanzungen aus Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen herzustellen, wobei überwiegend die in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden sind:

Dabei ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum in der Mindestgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 25 - 30 cm zu pflanzen. Der Mindestgrenzabstand für die Baumpflanzungen beträgt 1,50 m. Zusätzlich ist auf der Stellplatzanlage ein Hochstammbaum je 8 Stellplätze flächenhaft über der gesamten Anlage anzupflanzen. Jedem Baum ist eine Pflanzscheibe in der Größe eines Stellplatzes beizumessen. Auf die Versiegelung der Stellplätze ist zu verzichten. (Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die durchschnittliche Pflanzdichte für die Sträucher beträgt je 5 m² Fläche für Anpflanzungen 1 Strauch.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 4.1 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Böschungsflächen festgesetzt sind, werden für alle übrigen Privatgrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie Böschungen bis zu einer Breite von 0,75 m festgesetzt.
- 4.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine zugelassen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.10.1998



Stadtverwaltung Koblenz

Hubert Wiemann

Oberbürgermeister

P F L A N Z L I S T E

Deutsche Namen :

Laubbäume :

Spitzahorn
Baumhasel
Kaiserlinde
Fächerbaum
Falscher Christusdorn
Platana
Eichenarten
Robinie
Bergahorn
Kastanie
Esche

Sträucher :

Feldahorn
Hainbuche
Haselnuss
Weissdorn
Pfaffenhütchen
Liguster in Arten
Wildkirsche in Arten
Holunder in Arten
Wolliger Schneeball

Sonstige Pflanzen :

Landschaftsrasen
Stauden in Arten

Botanische Namen :

Acer platanoides
Corylus colourea
Tilia vulgaris Pallida
Ginkgo biloba
Gleditsia triacanthos Elegantissima
Platanus acerifolia
Quercus
Robinia pseudoacacia Monophylla
Acer pseudoplatanus
Castanea sativa
Fraxinus excelsior

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum
Prunus
Sambucus
Viburnum opulus