

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 256 „Sport- und Mehrzweckhalle Lay“**

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche dient der Errichtung eines Vorhabens für den hallengebundenen Sport, sowie Anlagen und Einrichtungen, in Umfang und Nutzung dem Sport untergeordnet, die die Funktion eines kommunikativen Stadtteilmittelpunktes erfüllt.

Zulässig sind: Die Errichtung eines Hallengebäudes, sowie die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen für den ruhenden Verkehr

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. § 19 Abs. 4 S. 2 und S. 4 BauNVO)**

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und S. 4 BauNVO ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

Zur besseren Eingliederung des Bauwerkes in die Landschaft wird die maximale Traufhöhe der Halle auf 130,0 m ü. NN festgesetzt.

### **Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Für die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegende Halle wird zur Minderung der Lärmimmissionen Folgendes vorgeschrieben:
- Die Außenwände müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{w} \geq 52$  dB aufweisen.
- Die Glasfronten der Halle müssen feststehend oder dürfen von Unbefugten nicht zu öffnen sein und dürfen ein bewertetes Bauschallmaß von  $R'_{w} = 40$  dB nicht unterschreiten.
- Das bewertete Schalldämmmaß des Daches muss  $R'_{w} \geq 45$  dB betragen.
- Auf eine Lichtkuppel im Dachbereich ist zu verzichten.
- Notausgänge müssen rundum dicht schließen und ein bewertetes Baudämmschallmaß von  $R'_{w} \geq 35$  dB (A) im eingebauten Zustand aufweisen.
- Eventuell erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen dürfen in der Summe der Auslässe maximal einen Schalleistungspegel von  $L'_{w} \leq 70$  dB (A) abstrahlen, wobei diese Geräusche nicht einzeltonhaltig sein dürfen (Hierzu sollte ein Garantienachweis der Lieferfirma gefordert werden).
- Seitens der Veranstalter (Vereine etc.) muss darauf geachtet werden, dass sich Personen im Freien so verhalten, dass Richtwertüberschreitungen vermieden werden können.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Gestaltung von öffentlichen und privaten Grundstücksfreiflächen und Erschließungsanlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 10 Abs. 4 LBauO)

Befestigungen von Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke) sowie von Erschließungsanlagen (inkl. Stellplätzen) sind bezüglich der Flächengröße und Art der Materialien nur zulässig, soweit dies wegen der Art der Nutzung der Flächen erforderlich ist. Zur Befestigung sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) zulässig. Bei Pflaster soll der Fugenabstand mindestens 1 cm betragen.

### **Gestaltung von Dachflächen, Fassaden und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 10 Abs. 4 LBauO)

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben eingedeckt, angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Ebenso ist die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern aus ortstypischen Materialien (Naturstein) zu errichten oder mit solchen zu verblenden.

## **Landespflegerische Festsetzungen**

### **Allgemeine Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Mindestqualitäten für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher gelten:

- für Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm,
- für Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm,
- für Obstbäume, Wildobst: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm,
- für Kletterpflanzen: mit Topfbällen, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind die in den Listen weiter unten aufgeführten Arten der heimischen Laubholzflora zu verwenden. Im Bereich der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle sowie der geplanten Stellplätze nördlich und südlich der Zufahrtsstraße sind die zu erhaltenden Bäume sowie angrenzenden Biotoptypen während der Bauzeit vor schädigendem Einfluss (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen im Traufbereich der Krone) durch Schutzvorrichtungen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Sofern nichts anderes festgesetzt ist,

- ist zum Schutz der mageren Streuobstwiesen und –weiden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf den Kompensationsflächen auf dem Layer Berg auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger zu verzichten.
- darf zum Erhalt der bestehenden Vegetation keine Änderung der Nutzung vorgenommen werden.
- ist eine Drainage der Flächen unzulässig.
- ist das bei der Pflege anfallende Mahdgut zu entfernen und zu kompostieren.

- sind die vorhandenen und neu zu pflanzenden Obstbäume (im Folgenden immer inkl. Nussbäumen) dauerhaft zu erhalten, fachgerecht extensiv zu pflegen (Erziehungs- und Erhaltungsschnitte) und bei Abgang zu ersetzen. Bei Neupflanzungen von Obstbäumen sind die Baumscheiben mindestens 10 Jahre von Bewuchs freizuhalten. Die Bäume sind gegen Wühlmäuse und Wildverbiss zu schützen.

### **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

#### Erhalt der extensiven Bewirtschaftung von mageren Streuobstwiesen und -weiden (M 1)

Zum Erhalt der mit (M 1) gekennzeichneten mageren Wiesen und Weiden mit ihrer typischen Tier- und Pflanzenwelt sind diese maximal 2 x pro Jahr zu mähen bzw. sind alternativ biotopangepasste Beweidungsformen (Stand- oder Huteweide) unter Berücksichtigung des optimalen Viehbesatzes auszuwählen. Die Obst- sowie sonstigen Laubbäume sind zu erhalten und extensiv zu pflegen, auch wenn sie nicht besonders gekennzeichnet sind. Es ist ein Anteil von ca. 15 % an stehendem Totholz und abgängigen Bäumen im Bestand zu belassen. Übersteigt der Totholzanteil der jeweiligen Fläche 15 %, sind die Bäume bei Abgängigkeit durch einheimische, standortgerechte Obstbaumhochstämme zu ersetzen.

#### Erhalt und Aushagerung von Rasenflächen (M 4)

Die mit (M 4) gekennzeichnete Rasenfläche ist zukünftig nur extensiv zu pflegen, d. h. maximal 2 x pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt nicht vor der Wiesenhauptblüte bzw. dem 15.06. erfolgen darf. In den ersten 5 Jahren ist zur Aushagerung eine erhöhte Zahl von Schnitten (3 bis 4 pro Jahr) erforderlich.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf privaten Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Förderung von Wasserdostvorkommen (M 2)

In dem mit M 2 gekennzeichneten Bereich ist die Ansiedlung von Wasserdost-Beständen in einem 10 m breiten und ca. 100 m langen Streifen zu fördern. Vorhandene Bestände von wildem Majoran und Wald-Engelwurz sind zu erhalten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Saatgut der Wasserdost-Bestände im Bereich des Bauvorhabens zu gewinnen und auf der Fläche (M 2) auszusäen. Hierbei sind 3 gleichmäßig verteilte Initialflächen je 50 m<sup>2</sup> umzubrechen und einzusäen. Im Folgenden ist die Ausbreitung von Wasserdost durch eine gelenkte Sukzession gezielt zu fördern. Hierzu ist die Entwicklung von Brombeergebüschen zuzulassen. Haben diese eine Höhe von 1 m erreicht, sind sie bis auf ca. 10 cm zurückzuschneiden und auch die übrigen Saumbereiche sind dann freizustellen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen, d. h., es ist pro Jahr jeweils maximal immer nur 1/3 der Gesamtfläche freizustellen.

#### Wiederaufnahme der extensiven Bewirtschaftung brachgefallener, magerer Streuobstwiesen (M 3)

Auf den mit (M 3) bezeichneten Flächen sind verbrachte Wiesenbereiche von Gehölzaufwuchs zu befreien, wobei die hochstämmigen Obstbäume zu erhalten sind. Zur dauerhaften Sicherung sollten die Wiesen maximal 2 x jährlich gemäht werden, wobei der 1. Schnitt nicht vor der Wiesenhauptblüte bzw. dem 15.6. eines Jahres erfolgen darf.

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
auf der Gemeinbedarfsfläche  
(§ 9 Abs. 1. Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

Anlage einer naturnahen Wiesenfläche (A 1)

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist mit Ausnahme des Hallenstandortes und der Stellplätze eine naturnahe Wiesenfläche (A 1) zu entwickeln. Die bestehenden brachgefallenen Wiesen und mageren Weideflächen sowie die vorhandenen Obstbäume (inklusive Totholz) und Laubbäume entlang der Zufahrtsstraße sind soweit wie möglich zu erhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist auf den übrigen Flächen nach einer tiefgründigen Bodenlockerung eine Einsaat mit Saatgut aus den angrenzenden Beständen vorzunehmen. Ebenso sind die weggefallenen straßenbegleitenden Laubbäume an den alten Stellen neu zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind durch eine 2-malige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A 2)

Zur landschaftlichen Einbindung sind die im Plan mit (A 2) dargestellten Flächen mit einer Strauchhecke zu bepflanzen. Je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz aus der Artenliste B zu pflanzen. Zusätzlich sind in diesem Bereich an den gekennzeichneten Stellen 8 einheimische, standortgerechte und hochstämmige Wildobstbäume anzupflanzen und bei Abgängigkeit durch hochstämmige Wildobstbäume derselben Art zu ersetzen. Die Obstbäume sind aus der Gehölzliste D auszuwählen.

Dachbegrünung

Aus Gründen des Klimaschutzes, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur besseren landschaftlichen Einbindung sind die Dachflächen der Halle, mindestens jedoch die talzugewandte Seite extensiv nach den aktuellen FLL Richtlinien, d. h. mit einer durchwurzelbaren Schichtstärke im Mittel von 10 cm und einer Sedum-Gras-Kraut-Vegetation zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Fenster- und türlose Flächen der Ost- und Nordfassade der Sport- und Mehrzweckhalle sind mit einheimischen, standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen gemäß der Gehölzartenliste C einzugrünen. In diesen Bereichen ist je 1,5 lfd. Meter Fassade eine Pflanze zu setzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind geeignete Kletterhilfen einzurichten.

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Gemeinbedarfsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)**

Erhalt von Bäumen

Die im Bebauungsplan innerhalb der Gemeinbedarfsfläche besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume durch einheimische, standortgerechte Obstbaumhochstämme bzw. gleichartige Laubbäume zu ersetzen.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Gemeinbedarfsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### Förderung von Wasserdostvorkommen (A 3)

In dem mit A 3 gekennzeichneten Bereich ist die Ansiedlung von Wasserdost-Beständen in einem 10 m breiten und ca. 40 m langen Streifen zu fördern. Vorhandene Bestände von wildem Majoran und Wald-Engelwurz sind zu erhalten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Saatgut der Wasserdost-Bestände im Bereich des Bauvorhabens zu gewinnen und auf der Fläche (A 3) auszusäen. Hierbei sind 2 Initialflächen je 50 m<sup>2</sup> umzubrechen und einzusäen. Im Folgenden ist die Ausbreitung von Wasserdost durch eine gelenkte Sukzession gezielt zu fördern. Hierzu ist die Entwicklung von Brombeergebüschen zuzulassen. Haben diese eine Höhe von 1 m erreicht, sind sie bis auf ca. 10 cm zurückzuschneiden und auch die übrigen Saumbereiche sind dann freizustellen. Dabei ist abschnittsweise vorzugehen, d. h., es ist pro Jahr jeweils maximal immer nur 1/3 der Gesamtfläche freizustellen.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf externen Kompensationsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Neuanlage von mageren, extensiven Flachland-Mähwiesen mit Streuobst (A 4)

Auf der mit (A 4) gekennzeichneten Ackerfläche sind standortgerechte Kern- und Steinobstsorten aus der Gehölzliste E im Raster von ca. 15 m x 15 m anzupflanzen. Zusätzlich sind die Flächen mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung einzusäen. Das Saatgut ist vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich des Bauvorhabens zu gewinnen. Die Aushagerung und Pflege der Fläche erfolgt wie unter M 4. Die Baumscheiben sind in den ersten Jahren von Bewuchs freizuhalten und dürfen ggf. mit organischen Düngern gedüngt werden.

#### Neuanlage von Krautsäumen (A 5)

Zur Förderung der Nektarpflanzen der Spanischen Flagge ist entlang des nördlichen Wirtschaftsweges ein 10 m breiter Streifen und entlang des querenden Wirtschaftsweges beidseitig ein je 5 m breiter Streifen als Krautsaum durch gelenkte Sukzession anzulegen. Neben der natürlichen Sukzession ist Saatgut von vorwiegend Wasserdost, aber von auch Wald-Engelwurz und Greiskraut von benachbarten Beständen oder aus dem Umfeld der Baumaßnahme auszubringen. Die Pflege der Säume erfolgt wie bei Maßnahme A 3.

### **Zusätzliche Festsetzungen**

#### **Niederschlagswasserrückhaltung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 LWG)

Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf der öffentlichen Grünfläche dezentral zu verwerten oder breitflächig zu versickern. Die Versickerungsmulden müssen eine vegetationsbedeckte, belebte Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Stärke aufweisen.

## Pflanzenlisten zur Gehölzverwendung

In jedem Fall sind standortgerechte und bewährte Arten zu verwenden.

### Pflanzenliste A: Laubbaumarten

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| - Fraxinus excelsior | Esche        |
| - Quercus petraea    | Traubeneiche |
| - Tilia cordata      | Winterlinde  |

### Pflanzenliste B: Straucharten (auch Heister)

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| - Cornus sanguinea  | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana  | Haselnuss        |
| - Crataegus spec.   | Weißdorn         |
| - Ligustrum vulgare | Liguster         |
| - Prunus spinosa    | Schlehe          |
| - Rosa canina       | Hundsrose        |

### Pflanzenliste C: Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

- |   |                |
|---|----------------|
| - Clematis vitalba (und i. S.)          | Waldrebe-Arten |
| - Hedera helix                          | Efeu           |
| - Humulus lupulus                       | Hopfen         |
| - Lonicera caprifolium                  | Jelängerjelier |
| - Lonicera periclymenum                 | Wald-Geißblatt |
| - Parthenocissus i. S. (nicht heimisch) | Wilder Wein    |

### Pflanzenliste D: Wildobstsorten

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| - Malus communis   | Wildapfel    |
| - Juglans regia    | Walnuss      |
| - Prunus avium     | Vogelkirsche |
| - Pyrus communis   | Wildbirne    |
| - Sorbus domestica | Speierling   |

## Pflanzenliste E: Streuobstsorten

### Äpfel:

- Rheinischer Bohnapfel
- Jakob Fischer
- Gewürzluikenapfel
- Boikenapfel
- Roter Boskop
- Goldparmäne
- Gelber Edelapfel
- Geheimrat Oldenburg
- Kaiser Wilhelm
- Baumanns Renette
- Bitterfelder Sämling
- Gravensteiner
- Rheinischer Winterrambour
- Jakob Lebel
- Zuccalmaglios Renette

### Birnen:

- Gute Graue
- Schweizer Wasserbirne
- Gute Luise
- Metzger Bratbirne
- Palmischbirne
- Gellerts Bullerbirne
- Clapps Liebling
- Alexander Lucas
- Conferencebirne

### Kirschen:

- Hedelfinger
- Schneiders Späte
- Ludwigs Frühe
- Große Prinzessin
- Burlat
- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Schwäbische Weinweichsel
- Große Schwarze Knorpelkirsche

### Pflaumen:

- Hauszwetschge
- Erfinger Frühzwetschge
- Wangenheims Frühzwetschge
- Mirabelle von Nancy
- Sanctus Hubertus
- Haferpflaume
- Zimmers Frühzwetschge
- Graf Althans Reneklode
- Große Grüne Reneklode

### Sonstige:

- Walnuss
- Speierling

## Hinweise:

### **Bodenlockerung**

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden gemäß DIN 18915 bis in mindestens 15 cm Tiefe zu lockern. Die Verdichtungen, die durch den Einsatz von Geräten oder Maschinen entstanden sind, sind zu beseitigen; ebenso störende Verdichtungen in tieferen Bodenschichten.

### **Beleuchtung und Verdunklungsvorrichtungen**

Zum Schutz der (Insekten)Fauna im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten ist eine zusätzliche Außenbeleuchtung der Halle und der Stellplätze nur zulässig, soweit sie für die Verkehrssicherheit erforderlich ist. Hierzu sind nur insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdrucklampen zulässig. Um die Lockwirkung zu reduzieren, sollten die Beleuchtungsanlagen zweckmäßig ausgerichtet und angebracht werden, d. h. Leuchtgehäuse ohne Öffnungen, niedrige Lichtpunkthöhe, ohne Abstrahlung nach oben und die Umgebung. Aus dem gleichen Grunde sind für die Fenster auf der Gebäudenordseite Verdunklungsvorrichtungen vorzusehen.

### Zeitliche Realisierung der Maßnahmen

Da es sich bei den Flächen im Bereich des Bebauungsplanes um FFH-würdige Flächen handelt, ist dem Verschlechterungsgebot gemäß Artikel 6 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) unmittelbar Rechnung zu tragen. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich, die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen bereits im zeitlichen Vorgriff durchzuführen.

Folgende Zeitvorgaben sind zu beachten:

- Erhalt von Bäumen; - M 1 Erhalt und Sicherung magerer Streuobstwiesen und -weiden	sofort zu beachten
- M 2 , A 3 Förderung von Wasserdost-Vorkommen, - M 3 Wiederaufnahme extensiver Bewirtschaftung brachgefallener magerer Streuobstwiesen - A 4 Neuanlage von mageren, extensiven Flachland-Mähwiesen mit Streuobst - A 5 Neuanlage von Krautsäumen	mindestens 1 Jahr vor Beginn der Bauarbeiten <b>fertiggestellt</b>
- M 4 Aushagerung von Rasenflächen, Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen	2 Jahre vor Beginn mit der Durchführung begonnen
- A 1 Anlage einer naturnahen Wiesenfläche - Fassadenbegrünung - Dachbegrünung - A 2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bodenlockerung sowie - die bauordnungrechtlichen Festsetzungen	unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen
- Sicherung der Oberbodens	während der Bauarbeiten umzusetzen

### Sicherung von Oberboden

Anfallender Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich oder Bauwerken ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Aushubmassen, von denen Gefährdungen ausgehen, sind auszuschließen.

### Verwertung von Oberflächenwasser

Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist das anfallende unbelastete Dachwasser breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Alternativ sollte das Wasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (zur Bewässerung der Grünflächen, zur Toilettenspülung) weiterverwendet werden.

### Wasserführende Bodenschichten und Baugrundgutachten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss im unteren Hangbereich bei Erdarbeiten mit wasserführenden Schichten gerechnet werden. Auf das vorliegende Baugrundgutachten wird verwiesen.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 20.12.2002



Stadtverwaltung Koblenz  
*Ulrich Wimmer*  
Oberbürgermeister