

T E X T

=====

zum Bebauungsplan Nr. 257 a: Industriegebiet an der A 61

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1 ff BauNVO 1990 und §§ 4 ff BImSchG

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Industriegebiet (GI)

- 1.1. sind Betriebe der Abstandsklassen I bis einschl. III der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit, 6500 Mainz, vom 26.02.1992 unzulässig (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 i. V. m. § 9 BauNVO 1990);
 - 1.2 sind die gemäß § 4 BImSchG i. V. m. der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) vom 24.07.1985 (in den zur Zeit geltenden Fassungen) genehmigungsbedürftigen Anlagen und Betriebe mit geruchsintensiven Stoffen unzulässig (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 i. V. m. § 9 BauNVO 1990);
 - 1.3 sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990 allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO);
 - 1.4 werden die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO);
 - 1.5 darf die Größe der einzelnen Baugrundstücke das Mindestmaß von 1,5 ha nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

A 1 Grundstücksgestaltende Ausgleichsflächen

Nachstehend aufgeführte und mit dem Buchstaben A bezeichneten grundstücksgestaltenden Ausgleichsflächen sind in der beschriebenen Weise und gemäß der beigefügten Pflanzliste zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

- A 1.1 - Extensive Obstwiesen
- Extensivierung bestehender Obstbaumkulturen
- Gehölzpflanzung als Sichtschutz gegenüber Umspannwerk

Durch die Herausnahme von abgängigen Obstgehölzen Auflockerung des Bestandes.

Mehrreihige Gehölzanpflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 3 (mindestens 10 Arten, 1 Stück/m², jeweils ca. 10 % jeder Art) mit 5 %igem Anteil Bäume aus Pflanzlisten 1 und 2 (mindestens jedoch 6 Arten, 1 Stück/100 m²) als Sichtschutz gegenüber dem Umspannwerk als 10-reihige, abgestufte Pflanzung durchführen.

...

- A 1.2 - Extensive Wiesen
- vereinzelt Gehölzpflanzungen

Wiesensaatgut gemäß Saatgutmischung 1 (10 g/m²) auf flach geegten Flächen ausbringen. Mehrreihige Gehölzanpflanzungen in Insellage wie A 1.1.

- A 1.3 - Extensive Wiesen
- Sukzessionsflächen
- Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen gegenüber Frachtzentrum
- Gehölzgruppenpflanzung

Wiesensaatgut gemäß Saatgutmischung 1 (10 g/m²) auf flach geegten Flächen ausbringen. Bezeichnete Flächen als Sukzessionsflächen belassen. Sicht- und Immissionsschutzpflanzung entsprechend A 1.1. 5-10-reihige, abgestufte Pflanzung durchführen.

- A 1.4 - Extensive Wiesen
- vereinzelt Gehölzpflanzungen
- Extensivierung der bestehenden Obstbaumkulturen

Wiesensaatgut gemäß Saatgutmischung 1 (10 g/m²) auf flach geegten Flächen ausbringen, vereinzelt, inselhafte Gehölzanpflanzungen gem. Pflanzenlisten 1, 2 und 3 mit Pflanzenzusammenstellung und -auswahl entsprechend A 1.1. Die Obstbaumkulturen sind entsprechend A 1.1 zu extensivieren.

- A 1.5 - Extensive Obstwiesen
- Extensivierung der bestehenden Obstbaumkulturen

Neuanlage einer extensiven Obstwiese mit Gehölzen der Pflanzenliste 4 (mind. 10 Sorten, jeweils 10 %-Anteil, 1 Hochstamm/100 m²). Wieseneinsaat mit Saatgutmischung 1 (10 g/m²). Bestehende Obstbaumkulturen sind entsprechend A 1.1 zu extensivieren.

- A 1.6 - Gehölzpflanzungen entlang Radweg (alte L 125 zurückgebaut)
Mehrreihige Pflanzung mit Gehölzen der Pflanzenlisten 1, 2 und 3-entsprechend A 1.1.

- A 1.7 - Waldrandaufbau
- Sukzessionsflächen
- extensive Wiesen
- Gehölzpflanzungen

Waldrandaufbau unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation mit Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3. 10-reihige, abgestufte Pflanzung mit Artenverteilung, Größenverhältnissen und Pflanzabständen entsprechend A 1.1. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen werden als Sukzessionsflächen belassen.

Anlage neuer Extensivwiesen durch flaches Eggen und Einsaat mit Saatgutmischung 1 (10 g/m²), inselförmige Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Arten entsprechend A 1.1.

- A 1.8 - Waldrandaufbau
 - Sukzessionsflächen
 - extensive Wiesen
 - Gehölzpflanzungen

Waldrandaufbau unter Berücksichtigung der pot.-nat. Veg., wie A 1.7. Entwicklung von Sukzessionsflächen in im Bebauungsplan bezeichneten Bereichen. Schaffung extensiver Wiesen durch flaches Eggen und Einsaat mit Saatgutmischung 1 (10 g/m²) inselförmige Gehölzanpflanzungen mit Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 gemäß A 1.1.

- A 1.9 - Sukzessionsflächen mit Pflanzung von Gehölzgruppen mit eingeschränkter max. Höhe (entsprechend Richtlinien) unter Hochspannungsleitungen

Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzenlisten 2 und 3 mit einer max. Höhe von unter 7 Metern. Artenverteilung, Größenverhältnissen und Pflanzabständen entsprechend A 1.1. Anlage von Sukzessionsflächen in bezeichneten Bereichen.

A 2 Ersatz für Walddurchschneidung und Waldbeanspruchung

- A 2.1 - Umwandlung von Nadelwald in Laubwald (langfristiger Waldumbau durch Laubholzunterpflanzung)

Umwandlung von Nadelwald in Laubwald durch Laubholzunterpflanzung mit Arten der pot.-nat. Veg.: Buche (*Fagus sylvatica*) und Stieleiche (*Quercus robur*) als Heister, 2 St./m².

- A 2.2 - Waldrandaufbau westlich der neuen L 125

Waldrandaufbau westlich der neuen L 125 unter Berücksichtigung der pot.-nat. Veg., wie A 1.7.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Nachstehend aufgeführte und mit dem Buchstaben G bezeichneten Verkehrsbegleitgrünflächen und gebietsgliedernden Grünflächen sind in der beschriebenen Weise und gemäß der beigefügten Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.

G 1 Verkehrsbegleitgrün

- G 1.1 - Lindenallee
 - Gehölzpflanzungen
 - Rasen-/Wiesenstreifen mehrschurig/einschurig

- G 1.2 - Entwicklung von Schotterfluren.

G 2 Gebietsgliedernde Grünflächen

- G 2.1 - Entwicklung eines Gehölzbestandes mit standortgerechten, einheimischen Arten mit offenen Sukzessionsflächen und Versickerungsmulden

...

Im Übergangsbereich zwischen GI-Gebiet und freier Landschaft Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 in Form von Gehölzinseln, entsprechend A 1.1.
Initiierung von Sukzessionsflächen durch kleinteilige Relieflieferung der Sukzessionsfläche durch die Anlage von flachen Mulden.

- G 2.2 - Immissions- und Sichtschutzpflanzungen durch Anlage von Gehölzbestand mit standortgerechten, einheimischen Arten mit offenen Sukzessionsflächen

Gehölzstreifen im Innenbereich des GI-Gebietes. Verwendung von Gehölzen der Pflanzenlisten 1, 2 und 3, vorrangige Verwendung der mit (G) gekennzeichneten Arten. Kleinflächige Initiierung von Sukzessionsflächen gemäß A 1.1.

- G 2.3 - Immissions- und Sichtschutzpflanzungen durch Anlage von Gehölzbestand mit standortgerechten, einheimischen Arten.

Wie 2.2, jedoch ohne Sukzessionsflächen.

- G 2.4 - Sukzessionsflächen mit Pflanzung von Gehölzgruppen mit eingeschränkter max. Höhe (entsprechend Richtlinien) unter Hochspannungsleitungen

Anpflanzung von Gehölzgruppen mit Arten aus den Pflanzlisten 2 und 3 mit Arten mit eingeschränkter max. Höhe von unter 7 m.
Vorrangige Pflanzung von mit (G) gekennzeichneten Arten.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 auf Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Nachstehend aufgeführte und mit dem Buchstaben G 3 bezeichnete Fläche für das Regenrückhaltebecken ist in der beschriebenen Weise und gemäß der beigefügten Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.

G 3 Regenrückhaltebecken

- Sukzession auf Rohboden für Beckensohle und südexponierte Böschungen, einschürig
- Böschungsbepflanzung auf nicht südexponierten Bereichen als Salweiden-Zitterpappel
- Baumgruppen Erle, Esche

Kein Auftrag von Oberboden auf der Beckensohle, Initiierung der natürlichen Sukzession auf Südböschungen.

Nicht südexponierte Böschungen werden mit Arten der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 entsprechend A 1.1 bepflanzt. Auf der Beckensohle sind standortgerechte (feuchteresistente) Pflanzen der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 vorzusehen. Einzel- und Gruppenpflanzungen mit *Salix caprea* und *Alnus glutinosa*, je 2 Stück/100 m² sind für die Beckensohle ebenfalls bestimmt.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Nachstehend aufgeführte und mit dem Buchstaben G bezeichneten grundstücksgestaltenden Grünflächen sind in der beschriebenen Weise und gemäß der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

G 4 Grundstücksgestaltende Grünflächen

- G 4.1 - 20 v. H. der Grundstücksfläche als Grünfläche, davon mindestens ein 10 m breiter Pflanzenstreifen zur Grundstücksgrenze als Sicht- und Immissionsschutzgrün sowie staubreduzierende Querpflanzungen bzw. Maßnahmen (ausgenommen notwendige Zufahrten und Zugänge).
- G 4.2 - Anpflanzung einer geschlossenen Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung entlang des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung südöstlich der Haupterschließungsstraße bei nicht voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche.
- Anpflanzung von Rank- und Klettergewächsen (Fassadenbegrünung) bei voller Ausnutzung der haupterschließungsstraßenseitigen Baugrenze auf der geschlossenen Wand mindestens 50 % Bewuchs.
- G 4.3 - Anlage einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung aus Gräsern

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit a gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz belastet werden.
- 6.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit b gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet sind.
- 6.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit c gekennzeichneten Flächen (L 52) werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind.

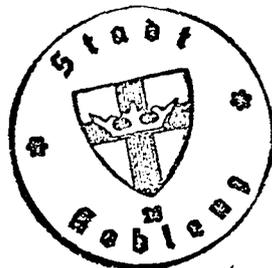
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO

Außenwerbeanlagen, wie Dachreklamen, dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus dürfen sie, einschließlich der sie haltenden Konstruktion, nicht höher als 4 m über das sie tragende Gebäude hinausragen.

Ausgefertigt:

Koblenz, den 06.05.1996



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Karl-Heinz Wineman
Oberbürgermeister