

## Text

### zum Bebauungsplan Nr. 257 c Teil I: Industriegebiet an der A 61; - Logistikzentrum und Rasthof -

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

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Industriegebiet (GI)

- 1.1. sind Betriebe der Abstandsklasse I bis einschließlich III der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit, Mainz, vom 26.02.1992 unzulässig (§ 1 Absätze 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Absätze 5 und 9 i. V. m. § 9 BauNVO 1990);
- 1.3 sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990 allgemein zulässigen Tankstellen grundsätzlich unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO); ausnahmsweise können Tankstellen für die Eigenversorgung von Speditionen zugelassen werden;
- 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 1,0 ha nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

#### 2. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als "SO-Kraftfahrzeugservicezentrum" und SO<sub>1</sub> festgesetztem Sondergebiete dienen der Unterbringung aller Einrichtungen und Anlagen, die dazu bestimmt sind, Kraftfahrzeuge mit allem notwendigen Bedarf zu versorgen und deren Fahrbereitschaft sicherzustellen. Dazu gehört auch ein Bereich, nach Größe untergeordnet, in dem heimische landwirtschaftliche Produkte vermarktet werden können.

Zulässig sind insbesondere:

- Anlagen und Einrichtungen zum Betanken von Kraftfahrzeugen und deren Pflege
- Anlagen und Einrichtungen zur Reparatur von Kraftfahrzeugen
- Handelseinrichtungen für Kfz-Zubehör und dergl.
- Einrichtungen für Güter zur Deckung des täglichen Bedarfes, wenn sie nach Größe und Umfang den anderen Einrichtungen untergeordnet sind (maximal jedoch 300 m<sup>2</sup>)
- Einrichtungen zur Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen, wenn sie nach Größe und Umfang den zweckbestimmenden Anlagen des Sondergebietes untergeordnet sind.

- 2.2 Das in der Bebauungsplanzeichnung als "SO Zentrale Dienstleistungen" festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung aller Einrichtungen und Anlagen, die bezogen auf das Gesamtgebiet eine zentrale Funktion erfüllen.

Zulässig sind insbesondere:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einrichtungen des Sparkassen- und Bankgewerbes
- Sonstige Einrichtungen und Anlagen von zentraler Funktion, wie Post, Telekom u.dgl.
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen, wenn sie nach Größe und Umfang den zweckbestimmten Anlagen des Sondergebietes untergeordnet sind.

### 3. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB

- 3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der erforderlichen Einfahrten und Zugänge in einer Breite von max. 7 m sowie Hof- und Stellflächen, sind als Grünflächen anzulegen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Eine Versiegelung der Vorgartenflächen mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.
- 3.2 Soweit keine Gefährdung durch wasser- oder bodengefährdende Stoffe besteht oder eine andere Befestigungsart technisch notwendig ist, sollen Zuwegungen, Hof- und Stellflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Ökopflaster) befestigt und gestaltet werden. Sofern es die Höhenverhältnisse erlauben, sollen diese Flächen so angelegt werden, dass das Oberflächenwasser flächig in dafür geeignete Vegetationsflächen abfließen und dort versickern kann.

### 4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

#### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist zum Schutz des Landschaftsbildes und aus gestalterischen Gründen nur in den ortsüblichen dunklen und matten Farbtönen zulässig, soweit die Dächer nicht eingegrünt werden.

#### Fassadengestaltung

Zum Schutz des Landschaftsbildes und aus gestalterischen Gründen ist für die Fassadengestaltung die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien und grell-heller Farben unzulässig.

### 5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Auch geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen über 0,8 hinaus werden nicht zugelassen.

### 6. Landespflegerische Festsetzungen

#### 6.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a und b BauGB

Nachstehend aufgeführte und mit dem Buchstaben **G** bezeichneten Grünflächen und gebietsgliedernde Grünflächen sind in der beschriebenen Weise und gemäß der beigefügten Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

#### G.1 Verkehrsbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün ist eine Allee aus Bäumen der Pflanzenliste 1 anzupflanzen.

Als Unterpflanzung im Bereich der Baumscheiben und im weiteren Verkehrsrandbereich ist pro m<sup>2</sup> ein Strauch der Pflanzenliste 3 zu setzen. Im Schutzstreifen der Hochspannungstrasse dürfen die Gehölze eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

#### G.2 Öffentliche und private Grünfläche/Schutzstreifen Stromtrassen

Im Bereich der Hochspannungstrassen ist zur ökologischen Aufwertung der Ackerflächen sowie zur Durch- und Eingrünung der Bauflächen eine gestufte, dichte Gehölzpflanzung mit kleinen Lücken und Lichtungen anzulegen. Aus Sicherheitsgründen ist die Endwuchshöhe durch abschnittsweise extensive Pflegemaßnahmen (z. B. Auf-den-Stock-setzen) auf 3 m zu begrenzen. Daher sind ausschließlich heimische, schnellwüchsige und gut austriebsfähige Gehölze zu verwenden. Planung, Umsetzung und Pflege der Maßnahmen bzw. Flächen (Artenauswahl, Pflanzdichte, etc.) ist mit dem Energieversorger rechtzeitig abzustimmen.

#### G.3 Gehölzpflanzung

Auf den mit G 3 gekennzeichneten Flächen ist eine mehrreihige gestufte Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 1 bis 3 durchzuführen. Je 100 m<sup>2</sup> sind 50 Sträucher (mind. 5 Arten) und je 150 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen. Die Flächen sind fachgerecht dauerhaft zu unterhal-

ten.

G.4 Kraftfahrzeugservicezentrum SO<sub>1</sub>

Die Maßnahmen zur Anpflanzung auf dem Grundstück des Kraftfahrzeugservicezentrums sind entsprechend dem Gestaltungsplan durchzuführen, der Bestandteil der Baugenehmigung ist.

Versickerung

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken breitflächig zu versickern. Die Versickerungsmulden müssen eine belebte Oberbodenzone von mind. 20 cm Stärke aufweisen.

Für alle privaten Grundstücksflächen gilt im übrigen:

a.) Private Grünflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mind. 25 Sträucher und je 200 m<sup>2</sup> mind. 1 Baum aus den Artenlisten 1 bis 3 zu pflanzen. Die Anpflanzung ist als Sicht- und Immissionschutzgrün entlang der Grundstücksgrenzen durchzuführen. Ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zugänge. Unter den Schutzstreifen der Hochspannungstrasse dürfen nur Gehölze bis zu einer max. Höhe von 3 m gepflanzt werden.

b.) Stellplätze

Die Stellplätze im Geltungsbereich sind - sofern sie nicht im Schutzstreifen der Hochspannungen liegen - mit Bäumen aus den Listen 1 und 2 zu überstellen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Je angefangene 7 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mind. 6 m<sup>2</sup> betragen.

c.) Fassadenbegrünung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Mauern und Wandflächen von durchgängig mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist dann mind. 1 Pflanze zu setzen.

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsbestände sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

8. Zuordnung von Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und -flächen zu den Eingriffen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Den Eingriffen, die durch das Kraftfahrzeug-Service-Zentrum (SO<sub>1</sub>) inkl. der Stellplätze südlich der Anlage (Trasse L 52) hervorgerufen werden, werden die mit SO<sub>1</sub> gekennzeichneten Flächen südlich des Gülser Waldes (Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil II) zur Kompensation zugeordnet.

Den durch die öffentlichen Erschließungsstraßen hervorgerufenen Eingriffen werden die mit STR gekennzeichneten Kompensationsflächen zugeordnet.

Den verbleibenden Eingriffen durch private Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, werden die mit GI und SO gekennzeichneten Kompensationsflächen in den Bebauungsplänen 257 c, Teil I und Teil II (südlich des Gülser Waldes) sowie am „Hinterberg“, Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil III, bei Waldesch zugeordnet.

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

9.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

10. Ordnungswidrigkeiten gem. § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.

## Hinweise

### **Bodenschutz:**

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gem. DIN 18915 zu sichern und abseits vom Baubetrieb zu lagern. Der Oberboden ist, soweit möglich, innerhalb des Geltungsbereiches für Vegetationsarbeiten wiederzuverwenden.

### **Elektrische Versorgungsanlagen:**

Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der elektrischen Versorgungsanlagen sind im voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **Dachbegrünung:**

Um die Beeinträchtigung der Klimafunktion und Niederschlagsrückhaltung zu minimieren sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird empfohlen möglichst viele Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Eine positive Anrechnung der Dachbegrünung soll im Rahmen des privatrechtlichen Vertrages beim Eigentumsübergang erfolgen.

Ausgefertigt:

Koblenz, 17.03.2000



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

*Walter Winemann*

Oberbürgermeister

**Anhang 1: Pflanzenlisten**

**Anhang 1****Pflanzenliste 1**

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

**Pflanzenliste 2**

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Hauspflaume
<i>Prunus insitida</i>	Haferschlehe
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**Pflanzenliste 3**

Sträucher

Mindestgröße 100/125 cm

<i>Amelanchier canadensis</i>	Kanadische Felsenbirne
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Sommerflieder
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxycantha	Zweiggriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

#### **Pflanzenliste 4**

##### Obstgehölze

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

Malus domestica	Apfel
„Ananasrenette“, „Berlepsch“, „Zuccalmaglios Renette“	
Prunus avium	Süßkirsche
„Frühe Rote Meckenheimer“	
Prunus domestica	Pflaume
„Bühler Frühzwetsche“	
Pyrus domesticus	Birne
„Gute Luise“, „Pastorenbirne“	
Sorbus domestica	Speierling
..... und andere regionale Sorten	