

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 258 "Gewerbegebiet Arenberg"

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

- 1.1 Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) und (B) gekennzeichneten Flächen wird zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG folgendes vorgeschrieben:
- a) Das Gewerbegebiet wird innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) gekennzeichneten Flächen eingeschränkt. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören. Bei Betrieben, Betriebsteilen und Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, sind nachfolgend angeführte Kriterien einzuhalten:
 - 1. Der gesamte betriebliche Fahr- und Verladeverkehr hat so zu erfolgen, dass die Betriebshallen zu den Wohnhäusern eine ausreichende Abschattung ergeben.
 - 2. Betriebsgebäude und Anlagen müssen auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite mit nicht zu öffnenden Fenstern (feststehende Verglasung) ausgestattet sein. Das bewertete Schalldämm-Maß der Festverglasung muss grösser 30 dB betragen. Das Schalldämm-Maß der Hallenfassaden darf 35 dB nicht unterschreiten.
 - 3. Betriebe mit Verladeverkehr zur Nachtzeit im Freien sind nicht zugelassen.
 - 4. Es dürfen nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, von denen keine geruchsintensiven Emissionen ausgehen.
 - 5. Es sind nur die in der beigefügten Anlage zum Bebauungsplantext aufgeführten Betriebe der Abstandsklasse VIII zulässig.
 - b) Das Gewerbegebiet wird innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung mit (B) gekennzeichneten Fläche eingeschränkt.
 - 1. Es sind nur die in der beigefügten Anlage zum Text aufgeführten Betriebe der Abstandsklassen VII und VIII zulässig.
- 1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet (Bereiche (A) und (B) sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Festsetzungen gem. § 9 Abs 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan als "von der Bebauung freizuhaltende Fläche" gilt als Nutzung Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft sowie Gärten. Versiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.

3. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 3.1 Innerhalb der im Bebauungsplan mit (a) gekennzeichneten privaten Grünanlagen sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern wie unter Ziffer 3.4d) aufgeführten Arten herzustellen, dabei sind mindestens 6 verschiedene Arten zu verwenden.

- 3.2 Auf den mit b gekennzeichneten Flächen des Strassenbegleitgrüns und öffentlichen Grünflächen sind zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Abschirmung Anpflanzungen, insbesondere unter Verwendung der in Ziff. 3.4d) aufgeführten Arten herzustellen, dabei sind mindestens 6 verschiedene Arten zu verwenden.
- 3.3 Auf mindestens 20 % jeder Grundstücksfläche sind insbesondere entlang der Grenzen einschliesslich der im Bebauungsplan als nicht überbaubare Teilflächen (Vorgärten, Ziergärten) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern der unter Ziff. 3.4d) aufgeführten Arten herzustellen, dabei sind mindestens 6 verschiedene Arten zu verwenden.
- 3.4 Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird im einzelnen folgendes festgesetzt:
- a) je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in der Mindestgrösse 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen,
 - b) die Mindestpflanzdichte für Straucharten wird festgesetzt auf 1 Stck je 2,0 m²,
 - c) der Mindestgrenzabstand für alle Bäume wird 1,0 m festgesetzt,
 - d) Artenauswahl - s. Anlage -.
- 3.5 Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Sichtfelder dürfen zur Gewährleistung der Eckübersicht die Anpflanzungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

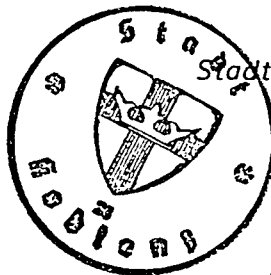
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit c gekennzeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Kevag zu belasten sind.

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ziffer 1 bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze dienen zur Verfüllung der Verpflichtung nach § 45 LBauO vom 28.11.1986, für die mit gleicher Ziffer bezeichnete Sportanlage.

Ausgefertigt:
Koblenz, 15. 11. 1991



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Anlage zu Ziffer 1.1 b)1. des Bebauungsplantextes zum Bebauungsplan
Nr. 258 "Gewerbegebiet Arenberg"

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VII	200	134	Anlagen zur Herstellung von Gips- erzeugnissen für Bauzwecke
		135	Maschinenfabriken und Härtereien
		136	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeug- karosserien und -anhängern
		137	Automatische Autowaschstraßen
		138	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		139	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		140	Anlagen zur Herstellung von Schleif- mitteln und -scheiben
		141	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polsterge- stellen und Polstermöbeln
		142	Mühlen
		143	Futtermittelfabriken
		144	Brotfabriken und Fabriken zur Her- stellung von Dauerbackwaren
		145	Fleischwarenfabriken
		146	Räuchereien
		147	Geflügelschlachtereien
		148	Milchverwertungsanlagen ohne Trocken- milcherzeugung
		149	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		150	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		151	Speisewürzefabriken
		152	Großkühlhäuser
		153	Mälzereien
		154	Zimmereien
		155	Anlagen zur Kraftfahrzeugüber- wachung

...

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VIII	100	156	Anlagen zum Bootsbau
		157	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		158	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektro- gerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		159	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		160	Anlagen zur Herstellung von Schneid- waren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		161	Schlossereien, Drehereien, Schweiß- ereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		162	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		163	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		164	Anlagen der Farbwarenindustrie
		165	Anlagen zur Herstellung von Kunst- stoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		166	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		167	Tischlereien und Schreinereien
		168	Anlagen zur Herstellung von Bürsten- waren
		169	Tapetenfabriken
		170	Druckereien ohne Rotationsdruck
		171	Fabriken zur Herstellung von Leder- waren, Koffern und Taschen, Hand- schuhmachereien und Schuhfabriken
		172	Anlagen zur Herstellung von Reißspinn- stoffen, Industrierwatte und Putzwolle

...

Anlage zu Ziffer 1.1 a)5. des Bebauungstextes zum Bebauungsplan
Nr. 258 "Gewerbegebiet Arenberg"

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VIII		173	Spinnereien und Webereien
		174	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		175	Betriebe zur Herstellung von Fertig- gerichten
		176	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		177	Bauhöfe
		178	Autolackierereien
		179	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		180	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

Anlage zu Ziffer 3.4 d) des Bebauungsplantextes zum Bebauungsplan
Nr. 258 "Gewerbegebiet Arenberg"

1. Bäume:

Spitzahorn
Bergahorn
Hängebirke
Rotbuche
Gemeine Esche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Steineiche
Eberesche
Kaiserlinde

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus silvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia vulgaris Paleida

2. Sträucher:

Feldahorn
Hainbuche
Hartriegel
Haselnuß
Stechpalme
Strauchrosen
Salweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Schneeball
Liguster

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ilex aquifolium
Rosa in Arten
Salix caprea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus
Ligustrum in Arten