Stadtverwaltung Koblenz

Textfestsetzungen
- Bebauungsplan Nr. 260 -

„Baugebiet Südliches Güls“

AMT 61
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUORDNUNG

Inhaltsverzeichnis

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 4
1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA/ WAs) 4
1.2. Mischgebiet (MI) 4
1.3. Maß der baulichen Nutzung 4
2 Bauweise 5
3 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden 5
4 Fahr- und Leitungsrechte 5
5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren 6
5.1. Schienen- und Straßenverkehrsgeräuschimmissionen 6
5.2. Mischgebietsgeräuschimmissionen 7
5.3. Sportgeräuschimmissionen 7
6 Garagen und Stellplätze 7
7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
8 Aufschiebend bedingtes Baurecht 8
8.1. Bauabschnitt I 8
8.2. Bauabschnitt II 8
8.3. Bauabschnitt III 8
8.4. Bauabschnitt IV 9
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9
9 Gestalterische Regelungen 9
9.1. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 9
9.2. Einfriedungen 9
9.3. Werbeanlagen 10
9.4. Anlage von Stellplätzen, Zugängen zu Garagen, Grundstücksfreiflächen und Zufahrten 10
9.5. Private Grundstücksflächen 10
C Landespflegerische Festsetzungen 11
10 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen 11
10.1. Straßenraum (öffentliche und private Grundstücksflächen) 11
10.2. Private Grundstücke 11
10.3. Lärmschutzwall 11
10.4. Herstellung der Bepflanzungen 12
11 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 12
12 Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung 13
13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
13.1. Öffentliche Grünfläche 13
13.2. Berücksichtigung des Artenschutzes 14
13.3. Externe Kompensationsflächen 15
14 Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen 15
D Hinweise 16
1 Ordnungswidrigkeiten 16
2 Freiflächenplan 16
3 Verwendung von Oberboden und Aushubmassen 16
4 Herstellungszeitraum für Bepflanzungen 16

5 Schutz und Pflege der Laubgehölze 16
6 Anpflanzung von Gehölzen 17
7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen/ Dachgestaltung/ Dachbegrünung 17
8 Schutz von Versorgungsleitungen 17
9 Hinweise zur Pflege von Flächen und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
10 Schutz von Vegetationsbeständen 18
11 Ökologische Baubegleitung 18
12 Artenschutz 18
13 Beleuchtung 18
14 Schutz des Grundwassers 18
15 Niederschlagswasserversickerung/ Verwertung von Oberflächenwasser 19
16 Luftreinhaltung 19
17 Archäologische Funde 19
18 Immissionsschutz 19
19 Brandschutztechnische Hinweise 20
20 Monitoring 20
E Pflanzenlisten 22

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6 sowie §§ 16 u. 20 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA/ WAs)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Folgende gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. Mischgebiet (MI)

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Folgende gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO)

Die zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ), **Geschossflächenzahl** (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der **Vollgeschosse** sind den Eintragungen in der Planurkunde zu entnehmen.
Siehe hierzu auch: gestalterische Regelungen Ziffer 9.1.e).

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO anzurechnen.

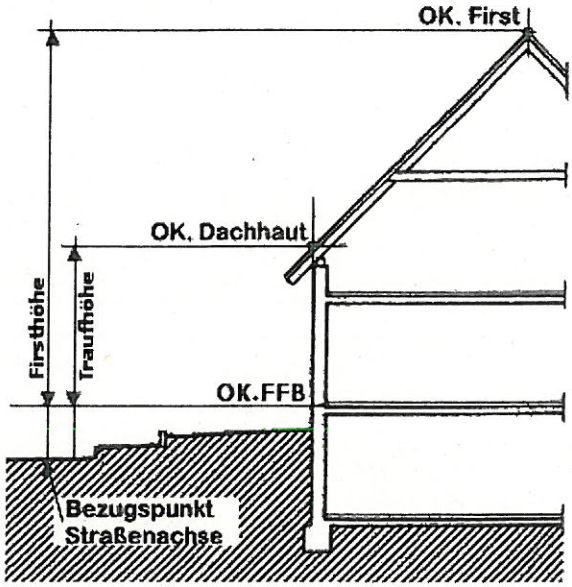
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausschließlich innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WAs zulässig.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:
WA: Firsthöhe max. 10,0 m; Traufhöhe max. 4,5 m.
WAs: Firsthöhe max.10,0 m.

Die Firsthöhe (FH) ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First definiert.
Die Traufhöhe (TH) ist als Abstandsmaß zwischen Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB) darf max. 0,50 m über dem definierten Bezugspunkt (Höhenlage Straßenachse) liegen.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die Höhe der eingemessenen Straßenachse der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fußweg, Private Verkehrsfläche), gemessen im rechten Winkel zur Straßenbegrenzung ab Gebäudemitte.



2 Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1. Nr.2 BauGB)

Die zulässige Bauweise ergibt sich aus dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung.

Im Bereich der mit Buchstabe **„a 1"** gekennzeichneten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

Im Bereich der mit Buchstabe **„ a 2"** gekennzeichneten abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Längsausdehnung der zu errichtenden Gebäudezeile kann 50 m überschreiten.

3 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Das mit WAs bezeichnete Allgemeine Wohngebiet bleibt hiervon unberührt.

4 Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Buchstabe „a" gekennzeichneten Flächen werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung, Stadt Koblenz belastet.

Die mit Buchstabe „b" gekennzeichneten Flächen werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der KEVAG Verteilnetz GmbH belastet.

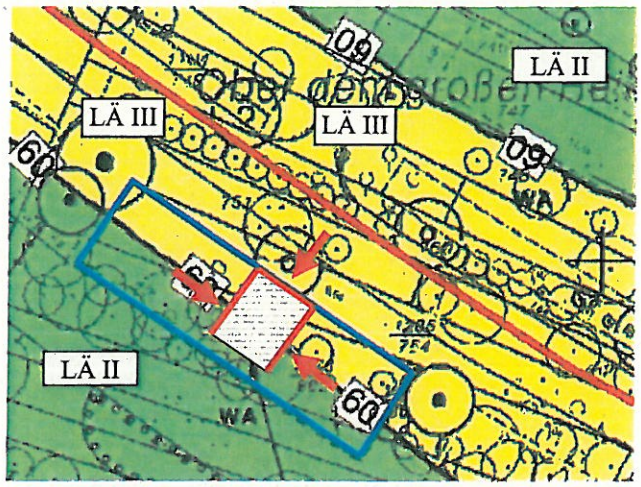
5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Schienen- und Straßenverkehrsgeräuschimmissionen

In den mit den Ziffern **II/ III/ IV/ V** gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind Außenbauteile von Gebäuden mindestens entsprechend den Anforderungen des betreffenden Lärmpegelbereiches (gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise[1]) auszubilden.
Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung auf Basis der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Im Übergangsbereich zweier Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile derjenigen Gebäudeseiten bzw. Dachflächen von Gebäuden, die vollständig oder anteilig innerhalb des höheren Lärmpegelbereichs liegen, mindestens entsprechend dessen Anforderungen auszubilden.



Auszug: DIN 4109, Tabelle 8; Ausgabe 1989-11.

Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	–
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2]	50	45
VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

[1] Beuth Verlag GmbH (Hrsg.) (2006/ 2003): Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989-11; Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.

5.2. Mischgebietsgeräuschimmissionen

Zur Minderung der im Mischgebiet entstehenden Betriebsgeräusche dürfen innerhalb der gemäß DIN 45691[2] festgesetzten Zonen (TF1 – TF3) nachfolgende maximale Emissionskontingente pro m² Mischgebietsfläche nicht überschritten werden:

TF1	L`w = 55 dB(A)/ m²
TF2 (Schreinerei)	L`w = 64 dB(A)/ m²
TF3 (Mischgebiet zw. Gulisastraße und Bahn)	L`w = 60 dB(A)/ m²

Bei ausschließlicher Tagnutzung einer möglichen raumlufttechnischen Anlage ist sicherzustellen, dass über den Abluftkamin ein Schallleistungspegel von maximal Lw = 70 dB(A) abgestrahlt wird. Bei nächtlichem Betrieb der Anlage zur Beheizung der Betriebsräume darf der Schallleistungspegel den Wert von 60 dB(A) nicht übersteigen. Abluftgeräusche dürfen nicht einzeltonhaltig sein. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.3. Sportgeräuschimmissionen

Zur Minderung der durch den Sportbetrieb entstehenden Immissionen, sind in den mit (II) gekennzeichneten Bereichen für den Sportanlagen zugewandte Aufenthaltsräume in Obergeschosslagen von Gebäuden Schallschutzverglasungen mindestens der Schallschutzklasse II (R´w 30 – 34 dB; gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") zu verwenden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Zusammenhang mit dem Einbau von Schallschutzfenstern sind schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Öffentlichen Grünfläche ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ein Lärmschutzwall (Böschungsverhältnis 1:1,5) sowie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von jeweils 3,80 m über der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Geländehöhe (über NN) herzustellen.

6 Garagen und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB i. V. m. § 12 sowie § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig, sofern sie im Bereich zwischen der verlängerten vorderen und hinteren Baugrenze (bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie) errichtet werden.
Sind auf dem jeweiligen Baugrundstück Flächen für Garagen oder Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze (Carports) festgesetzt, so sind diese Anlagen ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig.
Auf Flächen mit der Bezeichnung „GGa" ist ausschließlich die Errichtung von Garagen zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St 1) sind die Herstellung von Stellplätzen sowie die Errichtung von nur auf Stützen überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.

Falls nicht anders bestimmt, ist vor Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) eine Garagenvorfläche von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.

[2] Beuth Verlag GmbH (Hrsg.) (2006): DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Ausgabe 2006-12; zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ausschließlich zurückgesetzt von der Straßenbegrenzungslinie und unter Freihaltung einer Vorfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zulässig.

Die mit (1) – (4) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen der Erfüllung der Verpflichtung gemäß § 47 LBauO für die mit den gleichen Zahlen bezeichneten Baugrundstücke.

Für Wohngebäude mit max. einer Wohneinheit sind gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge je 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für Wohngebäude mit mehr als einer Wohneinheit sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Seniorenpflegeeinrichtung „Laubenhof" sowie für sonstige innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bzw. Mischgebiete anzusiedelnden Betriebe/ Nutzungen gelten die entsprechenden Bestimmungen der o.g. Verwaltungsvorschrift.

7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gartenlauben und Geräteschuppen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksbereichen bis zu einem Rauminhalt von 20 m³ zulässig.
Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

8 Aufschiebend bedingtes Baurecht

(gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 42 (5) BNatSchG)

8.1. Bauabschnitt I

Die bauliche Nutzung der Flächen des I. Bauabschnitts ist erst dann zulässig, wenn

a) auf allen entsprechend für den I. (BA) gekennzeichneten Flächen der Anlage 1.3.1 die erstmalige Herstellung der artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung, Ansaat, Freistellung, Pflegeschnitt, Anbringen von Nistkästen, etc.) abgeschlossen ist und diese ihre Wirkung entfalten können und
b) die erforderliche Lärmschutzanlage fertig gestellt ist.

8.2. Bauabschnitt II

Die bauliche Nutzung der Flächen des II. Bauabschnitts ist erst dann zulässig, wenn

a) auf allen entsprechend für den II. (BA) gekennzeichneten Flächen der Anlage 1.3.1 die erstmalige Herstellung der artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung, Ansaat, Freistellung, Pflegeschnitt, Anbringen von Nistkästen, etc.) abgeschlossen ist und diese ihre Wirkung entfalten können.

8.3. Bauabschnitt III

Die bauliche Nutzung der Flächen des III. Bauabschnitts ist erst dann zulässig, wenn

a) auf allen entsprechend für den III. (BA) gekennzeichneten Flächen der Anlage 1.3.1 die erstmalige Herstellung der artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung, Ansaat, Freistellung, Pflegeschnitt, Anbringen von Nistkästen, etc.) abgeschlossen ist und diese ihre Wirkung entfalten können.

8.4. Bauabschnitt IV

Die bauliche Nutzung der Flächen des IV. Bauabschnitts ist erst dann zulässig, wenn

a) auf allen entsprechend für den IV. (BA) gekennzeichneten Flächen der Anlage 1.3.1 die erstmalige Herstellung der artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung, Ansaat, Freistellung, Pflegeschnitt, Anbringen von Nistkästen, etc.) abgeschlossen ist und diese ihre Wirkung entfalten können und

b) die erforderliche Lärmschutzanlage fertig gestellt ist.

Die Regelungen der Punkte 8.1 b – 8.4 gelten nicht für den Bau der südlichen Haupterschließungsstraße („Südspange") und die damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen.

Siehe hierzu auch: Begründung Ziffer 6.11.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9 Gestalterische Regelungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 – 8 und Abs. 6 Satz 1 sowie § 10 LBauO)

9.1. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Dächer, für die keine andere Neigung festgesetzt ist, sind in geneigter Form zwischen 25° und 40° auszuführen. Dächer von Garagen und Carports können als Flachdächer hergestellt werden.

b) Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben einer Gebäudeseite darf 2/3 der darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten.

c) Zwerchhäuser dürfen die Hälfte der darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten.

d) Die Kombination von Zwerchhäusern und Dachgauben ist zulässig. Die Gesamtbreite dieser Bauteile einer Gebäudeseite darf 2/3 der darunter liegenden Fassadenbereite nicht übersteigen.

e) Das oberste Vollgeschoss der festgesetzten zweigeschossigen bzw. dreigeschossigen Bebauung ist als Dachgeschoss auszubilden.

9.2. Einfriedungen

Zur Abgrenzung der Baugrundstücke sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- Holzzäune,
- Kombination Metallzaun oder Maschendrahtzaun mit Laubgehölzhecke,
- Laubgehölzhecken, geschnitten oder freiwachsend.

Zäune dürfen zur öffentlichen Grünfläche hin eine Höhe von 1,80 m, entlang anderer öffentlicher Grenzen eine Höhe von 1,10 m ab OK Gehweg nicht überschreiten.
Zur Einfriedung des mit WAs bezeichneten Allgemeinen Wohngebiets wird die maximale Höhe der Einfriedung entlang sonstiger öffentlicher Flächen mit max. 1,80 m festgesetzt.

Metall- oder Maschendrahtzäune entlang des öffentlichen Straßenraums oder der öffentlichen Grünfläche sind auf der diesen Flächen zugewandten Seite einzugrünen.
Zäune sind so anzubringen, dass sie keine Barriere für Kleintiere (z. B. Igel) darstellen. Mauern, Mauerwinkel aus Beton (L-Steine) und Koniferenhecken (Ausnahme: Eibe) sind als Grundstückseinfriedungen nicht gestattet.
In Straßeneinmündungsbereichen sind bei der Errichtung von Einfriedungen und dergl. die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Auf die Ausführungen unter Pkt. 6.3.9.3 „Sichtfelder" der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Ausgabe 2006 wird verwiesen.

9.3. Werbeanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen über 1 m² Größe sowie Warenautomaten unzulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig.

9.4. Anlage von Stellplätzen, Zugängen zu Garagen, Grundstücksfreiflächen und Zufahrten

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO sowie § 10 Abs. 4 LBauO)

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen, d. h. aller nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Gründstücksflächen, sind Befestigungen (Versiegelungen) nur in ganz oder teilweise wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z. B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.). Dies gilt ebenfalls für die Befestigung von Kfz-Stellplätzen und straßenunabhängig geführten Fußwegen.
Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der unbedingt erforderlichen Breite befestigt werden und sind ebenfalls durchsickerungsfähig auszubilden.

Vollständig den Boden versiegelnde Befestigungen (z. B. Asphaltdecken, Beton) sind nicht zulässig.

9.5. Private Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO und § 2 Abs. 5 BauuntPrüfVO)

Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten. Bodenauffüllungen sind unzulässig. Hiervon unberührt bleiben die für den Straßenbau zwingend erforderlichen Bodenauffüllungen.
Höhenunterschiede innerhalb der Bereiche der Hausgruppen und Doppelhäuser sind nur im notwendigen Umfang als begrünte Böschungen oder Trockenmauern auszubilden.
In keinem Fall darf der Wurzelbereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölze beeinträchtigt werden.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf Basis des Bebauungsplans beizufügen, der mit der Stadt Koblenz abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird (§ 2 Abs. 5 BauuntPrüfVO).

Siehe hierzu: Hinweis Nr. 2.

C Landespflegerische Festsetzungen

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

10.1. Straßenraum (öffentliche und private Grundstücksflächen)

Für Gehölzpflanzungen im Straßenraum sind groß- bzw. kleinkronige Gehölzarten der Artenliste I und II zu verwenden.
Die Standorte sind zeichnerisch festgesetzt.
Gehölzstandorte im Straßenraum (öffentliche Verkehrsfläche) sind als offene Beete in einer Größe nicht unter 6 m² (mind. 2 m Breite) anzulegen und mit einer strapazierfähigen Landschaftsrasenmischung einzusäen oder alternativ mit Sträuchern bevorzugt aus der Artenliste II oder Stauden zu bepflanzen.
Die offenen Beete sind vor Bodenverdichtung und Versickern verunreinigter Straßenwässer zu schützen.
Gehölze an Straßen oder Kfz-Stellplätzen sind durch geeignete, Ortsbild angepasste Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

Von der Einhaltung eines festgesetzten Baumstandortes kann abgesehen werden, sofern dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt. In diesem Fall kann der Baumstandort (und eventuell derjenige benachbarter Bäume) gegenüber der Festsetzung im Plan um bis 3,0 m parallel zum Straßenverlauf versetzt werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der südlichen Haupterschließungsstraße („Südspange") ist im Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Baumreihe aus großkronigen Resita-Ulmen (Ulmus sp. „New Horizon") mit einem Zwischenabstand von 12 – 25 m anzupflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein Baum in der beschriebenen Weise anzupflanzen. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

10.2. Private Grundstücke

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind mit Gehölzen, bevorzugt mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Artenliste I zu bepflanzen (Gehölzflächen), soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind. Dabei ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (gem. Artenliste IV) zu pflanzen. Die im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sowie vorhandene und/ oder zu erhaltenden Bäume können angerechnet werden. Die übrigen gehölzfreien Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Ungegliederte, geschlossene, über 20 m² große Wandflächen an Gebäuden sind mit rankenden oder kletternden Pflanzen (Artenliste III) zu begrünen. Hierbei ist je 1,5 m lfd. Wandlänge eine Pflanze zu setzen. Für nicht selbst klimmende Arten sind geeignete Kletterhilfen einzurichten.

Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu pflegen.

10.3. Lärmschutzwall

Die Flächen des Lärmschutzwalls sind mit Gehölzen der Artenliste I zu bepflanzen. Das Pflanzraster beträgt in der Regel 1,5 m x 1,5 m.

Das Verhältnis von Sträuchern zu Heistern bzw. Bäumen soll ca. 9 : 1 betragen. In den oberen sonnenexponierten Böschungsbereichen können auch kleiner „Grünlandflächen" ohne Gehölzbepflanzung verbleiben, um zusätzliche Standortqualitäten zu schaffen. Dort ist artenreiches Grünland mit dem Zusatz von schattenverträglichen Arten anzulegen. Am Böschungsfuß sind die vorhandenen und festgesetzten Bäume (auch Totholz) zu erhalten und zu integrieren.

10.4. Herstellung der Bepflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen auf privaten Flächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude zu einem fachgerechten Zeitpunkt durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten"[3] mit ein.
Für die Gehölzauswahl werden die in den Pflanzenlisten genannten Arten besonders empfohlen. Dabei sollten überwiegend Arten aus dem heimischen, standortgerechten Spektrum gewählt werden. Der Anteil der Nadelgehölze darf in keinem Fall 5 % der Gesamtanzahl der gepflanzten Gehölze je Grundstück überschreiten. Auf öffentlichen Flächen ist auf die Pflanzung von Nadelgehölzen vollständig zu verzichten.
Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

- Bäume (kleinkronig)2xv, 10-12 cm StU
- Bäume (großkronig)2xv, 12-14 cm StU
- Sträucher 2xv, o.B., 60-100 cm Höhe
- Heister 2xv, o.B., 120-200 cm Höhe
- Obstbäume 2xv, 10-12 cm StU; Hochstamm, Mindeststammhöhe: 1,6 m

2xv, o.B.= 2-mal verpflanzt, ohne Ballen; StU = Stammumfang

Der Pflanzabstand bei Strauch- und Heisterpflanzungen beträgt ca. 1,5 x 1,5 m, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind. Sofern der Bebauungsplan keine anderen Vorgaben macht, sind die Abstände des Nachbarrechts zu beachten.

11 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle festgesetzten Gehölze (zu erhalten, anzupflanzen) sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Grundsätzlich sind Eingriffe in die übrigen Gehölzbestände nur in Folge zwingender Notwendigkeit und aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen gestattet.
Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig. Bei angrenzenden Baumaßnahmen (z.B. Baugruben) sind rechtzeitig **vor** Beginn der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"[4] durchzuführen.
Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Gehölzbeständen sind spätestens nach einem Jahr

[3] Beuth Verlag GmbH (Hrsg.) (2006): DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten" Ausgabe 2002-08; zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.
[4] Beuth Verlag GmbH (Hrsg.) (2006): DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" Ausgabe 2002-08; zu beziehen über Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin.

im Rahmen der Festsetzungen unter Ziffer 10. Neupflanzungen heimischer und standortgerechter Laubgehölze aus der anhängenden Artenliste vorzunehmen.
Zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölze sind abweichend hiervon mindestens in der Pflanzqualität 16 - 18 cm Stammumfang mit Ballen auf dem Grundstück zu ersetzen.

12 Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung

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

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser z. B. von Dachflächen, Zuwegen, Terrassen, etc. ist auf den einzelnen privaten Grundstücken dezentral zu verwerten oder breitflächig zu versickern.
Versickerungsmulden sind ausreichend dimensioniert und mit einer vegetationsbedeckten, belebten Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Stärke anzulegen. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung vorgesehen werden. *(siehe auch Hinweis Ziffer 15)*

Das auf versiegelten Verkehrsflächen (mit Ausnahme des östlichen Teils der „Südspange" zwischen Winninger Weg und Gulisastraße) anfallende Niederschlagswasser ist über offene Gräben/Mulden oder ein gesondertes Leitungsnetz in eine oder mehrere im Bereich der öffentlichen Grünflächen gelegene, naturnahe Rückhalteanlage(n) (geringe Einstautiefe ohne Zaun) zu leiten. Die hierzu erforderlichen Gräben/Mulden sind derart auszubilden, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.
Die Rückhalteanlage in der öffentlichen Grünzone ist durch Gehölzpflanzungen in die Gesamtstruktur zu integrieren und so auszugestalten, dass möglichst viele der vorhandenen Gehölze erhalten bleiben können und eine Umzäunung aus Gründen der Verkehrssicherheit entbehrlich ist.
Das in den Rückhalteanlagen gesammelte Oberflächenwasser ist großflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, z. B. über gekammerte, offene, breite und bewachsene Mulden. Die Rückhaltebecken und Mulden sind als Extensivgrünland anzulegen (Mahd 1 x pro Jahr im Spätherbst) oder können mit geeigneten Gehölzen bepflanzt werden.

13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 14, 15 sowie 25 a und b sowie § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, Tausalzen und Tausalzhaltigen Mitteln ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

13.1. Öffentliche Grünfläche

Entsiegelung/ Versiegelung
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind alle versiegelten Flächen zu entsiegeln.
Die Anlage von teilversiegelten Fußwegen in den öffentlichen Grünflächen ist in einer Breite von 2,5 m für Wege, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung von Fahrzeugen der Versorgungsträger oder für die Unterhaltung befahren werden müssen, zulässig. Gleiches gilt für Wege bis zu 2,0 m Breite, sofern sie zur fußläufigen Anbindung der Wohngebäude bzw. der rückwärtigen Erschließung der Gartenbereiche dienen.

Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist vielgestaltig mit verschiedenen Strukturelementen

anzulegen. Diese Flächen sind höhengestaffelt und mit lockerem Gehölzrand (Nischen und Buchten) anzulegen. Der Anteil der Bäume an den Gehölzpflanzungen hat 10% - 20% zu betragen. Größeren Pflanzflächen sind insbesondere in den Randbereichen truppweise zu bepflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu integrieren. Ein möglichst hoher Totholzanteil (stehend oder Lagerhaufen) ist in der Fläche zu belassen, soweit die Verkehrssicherungspflicht gewährleistet ist.
Die Abgrenzung der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen kann nach örtlicher Bauleitung maßvoll verändert werden, sofern die Gesamtsumme der Pflanzflächen nicht reduziert wird.
Zusätzliche Pflanzungen von Laubbäumen außerhalb dieser festgesetzten Pflanzflächen sind als Einzelbaum bzw. max. als Dreiergruppe je 2.000 m² Grundfläche zulässig.
Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit Gehölzarten gem. Artenliste I durchzuführen, soweit keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Flächen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen sind in Anlehnung an die künftige Nutzungsintensität (z.B. Wege, Spielflächen, etc.) zweckentsprechend einzusäen.

Zum Zweck des Artenschutzes sind an geeigneten Stellen innerhalb der öffentlichen Grünflächen folgende Stückzahlen von Nistkästen als zusätzliches Lebensraumangebot fachgerecht anzubringen und zu betreuen:
5 x Ø 28 mm (Meisen), 4 x Ø 35 mm (Feldsperling), 1 x Ø oval 48x32 mm (Gartenrotschwanz), 1 x Halbhöhle (Grauschnäpper); 10 Fledermauskästen (Typ ist an den vorkommenden Arten auszurichten).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die dezentrale Anlage naturnaher Spielbereiche sowie die Möblierung z.B. mit Bänken, jeweils angebunden an den Hauptweg, zulässig.
Im Bereich der Spielflächen sind Gehölzpflanzungen mit Gehölzen der Artenliste I vielgestaltig anzulegen. Auf ganz oder in Teilen giftige oder ungenießbare Gehölze ist im Nahbereich (ca. 50 m) zu verzichten.
Darüber hinaus ist die Anlage von naturnahen Rückhalte- und Versickerungsanlagen in der öffentlichen Grünfläche unter Schonung des vorhandenen Baumbestandes zulässig (vgl. Ziffer 12).
Eine künstliche Beleuchtung der zentralen Grünzone ist nicht zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche, entlang des Winninger Weges, ist beidseitig durchgängig eine Reihe von Walnussbäumen in einem Pflanzabstand zueinander von ca. 30 m anzulegen. Die vorhandenen Walnussbäume sind dabei zu integrieren.
Südlich der „Südspange" sind die öffentlichen Grünflächen (extensive und brach gefallene Streuobstwiesen), für die keine Anpflanzungen festgesetzt sind, durch extensive Pflege in ihrer derzeitigen Qualität zu erhalten. Vorhandene Äcker und Nutzgärten sind in extensives Grünland umzuwandeln.

13.2. Berücksichtigung des Artenschutzes

Zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf der Fläche zum externen Ausgleich anzutreffenden Tierarten wird folgende Bauzeitenregelung getroffen:

Rodung von besetzten Lebensstätten – insbesondere Höhlenbäumen - bzw. Baufeldräumungen (Sträucher und kleine Gehölze) sowie ein Baubeginn während der Brutphase bzw. Überwinterungsphase ist unzulässig.
Vor der Fällung potentieller Quartierbäume sind die Höhlungen von fachkundigem Personal

auf Besatz zu überprüfen und reversibel zu verschließen. Entsprechend geeignete und im Bebauungsplan mit „THP" gekennzeichnete Höhlenbäume (davon 15 Stück) sind als „Ausweichquartiere" auf den externen Kompensationsflächen stehend zu lagern (Totholzpyramide) und gegen Beklettern und Umstürzen zu sichern.

Die Fällung und Totholzlagerung ist im Vorfeld mit der untere Naturschutzbehörde (UNB) sowie dem EB 67 (Umsetzung) abzustimmen und erfolgt im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen durch die Verwaltung.

13.3. Externe Kompensationsflächen

Die externen Kompensationsflächen sind auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der Anlage der Begründung ist, herzustellen. Die in der Anlage 1.3.1 beschriebenen Maßnahmen sind durch örtliche ökologische Bauleitung zu begleiten.
Die Verortung der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Güls ist in der Übersichtskarte zur artenspezifischen Kompensation zeichnerisch gekennzeichnet.

14 Zuordnung der Kompensationsflächen und -maßnahmen zu den Eingriffen

gemäß § 21 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 a und §§ 135 a - c BauGB

Die Kompensationsflächen und –maßnahmen im Geltungsbereich sowie auf den externen Kompensationsflächen (Eingriffsregelung und artenspezifische Kompensation (CEF-Maßnahmen)) werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

den Eingriffen durch

- die öffentlichen Verkehrsflächen werden alle öffentlichen Grünflächen, die im Geltungsbereich, in der Gemarkung Güls sowie im Bereich „Hinterberg" mit **STR** gekennzeichnet sind,
- die privaten Grundstücke und privaten Verkehrsflächen, die in der Planurkunde mit WA, WAs, MI oder „private Verkehrsfläche" gekennzeichnet sind, werden alle öffentlichen Grünflächen, die im Geltungsbereich, in der Gemarkung Güls sowie im Bereich „Hinterberg" mit **W u. M** gekennzeichnet sind,

zugeordnet.

Die Liste der zugeordneten externen Kompensationsflächen ist als Anlage 1.3.1 der Begründung beigefügt und Bestandteil der Festsetzungen.
Die Aufteilung der Kompensationsflächen und –maßnahmen für die privaten Grundstücke erfolgt auf Grundlage der neu zu bildenden Grundstücksgrößen.

D Hinweise

1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 213 BauGB handelt, wer einer in diesem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt ferner, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen der nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

3 Verwendung von Oberboden und Aushubmassen

Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") zu sichern bzw. abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
Zur Herstellung der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen und zur Gestaltung und Modellierung der Flächen des Straßenbegleitgrüns bzw. der Rückhaltebecken ist der Oberboden aus Baugruben und Abgrabungen zu verwenden. Aushubmassen, von denen Gefährdungen ausgehen, sind auszuschließen.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN Vorschriften zu berücksichtigen.

4 Herstellungszeitraum für Bepflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der öffentlichen Maßnahmen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) fachgerecht durchzuführen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe verlängert werden. Die artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen sind abschnittsweise rechtzeitig herzustellen (vgl. Anlage 1 der Begründung), sodass sie ihre Wirksamkeit vor Beginn des Eingriffs entfalten können.

5 Schutz und Pflege der Laubgehölze

Die Sträucher in Gehölzflächen sind im 10-jährigen Turnus abschnittsweise auszulichten. Die Schnittmaßnahmen dürfen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist rechtzeitig mit der UNB abzustimmen und artenschutzgerecht vorzubereiten.

6 Anpflanzung von Gehölzen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte für zu pflanzende Gehölze entlang der Verkehrsflächen können falls erforderlich um wenige Meter variiert werden.
Anpflanzungen von Koniferen und nicht standortgerechten, buntlaubigen Gehölzen sind im Straßenbegleitgrün und auf den öffentlichen Grünflächen nicht erlaubt. Das Artenspektrum der Pflanzen sollte sich im gesamten Geltungsbereich an der hpnV (heutige potentielle natürliche Vegetation) orientieren.
Innerhalb des östlich der Gulisastraße festgesetzten Mischgebiets sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs bei Bepflanzungen des rückwärtigen Grundstücksbereichs, unmittelbar entlang der angrenzenden Bahnflächen, keine kletternden, rankenden sowie windbruchgefährdeten Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen/ Dachgestaltung/ Dachbegrünung

Bauliche Anlagen sollten nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden.
Glänzende oder glasierte Materialien zur Dachgestaltung sind zu vermeiden. Die Installation von solartechnischen Anlagen bleibt hiervon unberührt.
Unbegrünte Dachflächen sollten in landschafts-/ ortstypischen dunklen und matten, z.B. schiefergrauen Farben hergestellt werden.
Zum Schutz des Landschaftsbildes und des Lokalklimas wird empfohlen, Dächer bis 15° Dachneigung fachgerecht nach den aktuellen FLL-Richtlinien (extensiv oder einfach intensiv) zu begrünen. Geeignet sind Substratstärken von 5 bis 20 cm.

Wohngebäude, die als Teil einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses errichtet werden, sollten in ihrer äußeren Gestaltung einander angepasst werden. Die Dächer sind als gleichschenkelige geneigte Dächer zu errichten.

8 Schutz von Versorgungsleitungen

Anpflanzungen im Schutzbereich der 110 kV Leitung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
Im Bereich der mit Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind zum Schutz der Netzanlagen keine Bepflanzungen vorzunehmen.

9 Hinweise zur Pflege von Flächen und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Einbringung von den Boden verbessernden sowie chemischen und mineralischen Substanzen nicht zulässig. Die extensiv genutzten Grünlandflächen sind durch ein- bis zweischürige Mahd außerhalb der Zeit vom 01.11. bis zum 15.06. zu unterhalten. Die übrigen Flächen (Aufenthaltsbereiche, naturnahe Spielflächen) können entsprechend der Nutzung häufiger gemäht werden.
Neu gepflanzte Obstbäume sind nach der Erziehungsphase (ca. 10 Jahre) in einem 3-jährigen Turnus einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Ein unschädlicher Anteil Totholz ist als Lebensraum für diverse Tierarten am Baum zu belassen.

10 Schutz von Vegetationsbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahme" zu sichern. Dazu gehört auch, dass z. B. die erforderlichen Baugruben außerhalb der Kronentraufe (plus allseitig 1,5 m Abstand) so herzustellen sind, dass weder der Baum noch sein Wurzelbereich beeinträchtigt oder verletzt werden. Dieser Hinweis ist als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung zu integrieren.

Es wird empfohlen, die geplanten öffentlichen Grünflächen im Gebiet zum Schutz der Vegetation und deren ökologischen Funktionen vor Zerstörung, Beschädigung und Verdichtung durch Maschinen und Materiallagerung vor dem Baubeginn **vollständig** abzuzäunen. Bei Straßenbaumaßnahmen ist zusätzlich die RAS-LG 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu beachten. Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelbereich bedingen einen Entlastungsschnitt der Baumkrone (*siehe hierzu: Hinweis Nr. 5*).

11 Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Durchführung der Schutzmaßnahmen am zu erhaltenden Baum- bzw. Vegetationsbestand sowie zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Zeit der Baudurchführung (Eingriff und Ausgleich) eine ökologische Baubegleitung durch eine auf dem Gebiet der Ökologie und Faunistik fachkundige Person durchzuführen. Insbesondere vor erforderlichen Fällungen von Altbäumen ist die zuständige Naturschutzbehörde rechtzeitig bzgl. des Schutzes von Fledermäusen und der Höhlenbrüter hinzuzuziehen.

12 Artenschutz

Zum Schutz und zur Unterstützung der im Gebiet und seiner Umgebung vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen an den wetterabgewandten Seiten privater Gebäude spezifische Fledermausquartiersteine einzubauen und / oder in den privaten Grünflächen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als zusätzliches Lebensraumangebot aufzuhängen und zu betreuen.

13 Beleuchtung

Zum Schutz der Fauna (hohe Individuenverluste von Nachtfaltern - Schwärmer, Eulenfalter, Spanner etc., Beeinträchtigung von nachts jagenden Arten) im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten ist eine künstliche Beleuchtung der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig. Für die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (Energieabstrahlung nur im Bereich von 590 nm), bzw. Natriumdampf-Hochdrucklampen (Energieabstrahlung im "gelben Bereich" von ca. 570 - 630 nm) zu verwenden. Um die Lockwirkung zu reduzieren, sind die Beleuchtungsanlagen zweckmäßig (Maßstab Verkehrssicherheit) auszurichten und ohne Abstrahlung nach oben und die Umgebung anzubringen, d. h. Leuchtengehäuse ohne Öffnungen, niedrige Lichtpunkthöhe.

14 Schutz des Grundwassers

Bei Bauarbeiten sind Bodeneingriffe auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Die Deckschichten sind nach einem Bodeneingriff wieder zügig herzustellen. Dabei sind Bauwerke dicht in den umgebenden Boden einzubinden, um eine erhöhte Sickerwirkung zu verhindern. Es wird empfohlen, besondere Vorkehrungen gegen drückendes Grundwasser vorzusehen.

Bei den Arbeiten ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das unumgänglich notwenige Maß zu beschränken. Dabei sind Boden- bzw. Untergrundverunreinigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) ist zu beachten.
Für Baustelleneinrichtungen, Lagerungen von Schmier- und Kraftstoffen, Betanken von Maschinen und Fahrzeugen, Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie das Abstellen von Fahrzeugen oder vergleichbare Maßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu beachten.
Im Plangebiet dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Materialien verwendet werden, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht.

15 Niederschlagswasserversickerung/ Verwertung von Oberflächenwasser

Der Aufbau der anstehenden Böden im Plangebiet ist heterogen, sodass bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser drei Bereiche zu differenzieren sind:

- Innerhalb des in blau eingefärbten Bereichs ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (Bebauung ohne Anschluss an RW-Kanal; Versickerung auf den Parzellen).
- Innerhalb des in rot eingefärbten Bereichs ist das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Grünfläche zuzuführen und dort zentral zu versickern (Bebauung mit Anschluss an RW-Kanal und Versickerung in zentralen Versickerungsanlagen).
- Innerhalb des in violett eingefärbten Bereichs ist das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten (Bebauung mit Anschluss an RW-Kanal und Ableitung über das vorhandene Trennsystem zur Mosel).

Die Abgrenzung der Bereiche kann dem beigefügten Übersichtsplan (S. 21) entnommen werden.

Alternativ zur breitflächigen Versickerung sollte das unbelastete Dachwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (zur Bewässerung der Grünflächen, zur Toilettenspülung, Brauchwassernutzung) weiterverwendet werden. Bei der Brauchwassernutzung sind die maßgeblichen wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

16 Luftreinhaltung

Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei der Planung vorzusehen. Zur Luftreinhaltung sollten gasförmige Brennstoffe verwendet werden. Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negativen Auswirkungen für die Umwelt hingewiesen.

17 Archäologische Funde

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz (DSchPflG) der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

18 Immissionsschutz

Es ist sicherzustellen, dass im Falle einer Ansiedlung einer Schreinerei innerhalb der Mischgebietszone TF3 geräuschintensive Arbeiten bei geschlossenen Fenstern und Türen durchgeführt werden.

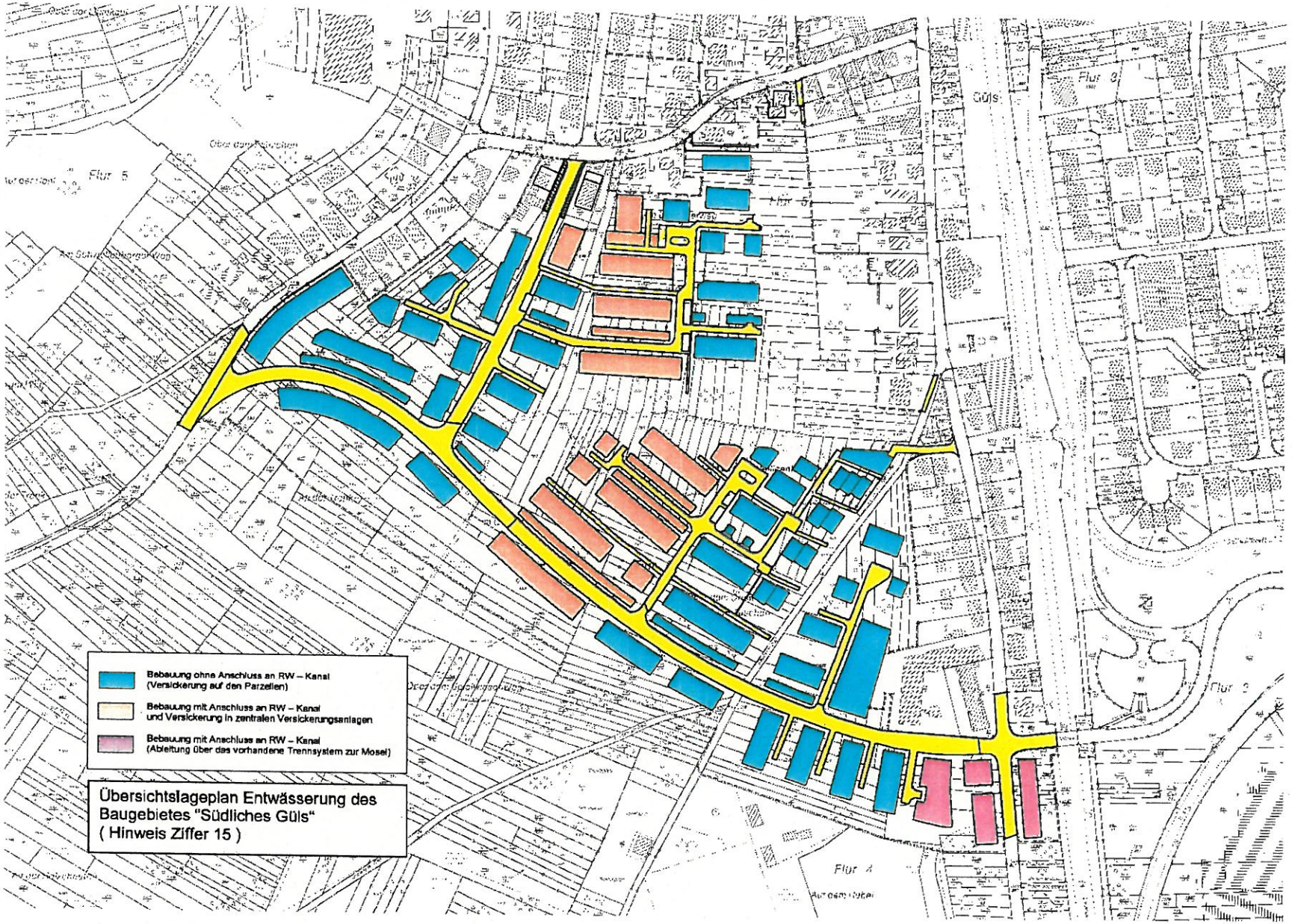
19 Brandschutztechnische Hinweise

Zur Versorgung des Gebiets mit Löschwasser ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, entsprechend Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks, vorzuhalten.

20 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.
Bezüglich des Gegenstands sowie des Umfangs des durchzuführenden Monitorings ist Kapitel 7.9 der Begründung zu beachten.

Abbildung: Entwässerung des Baugebiets südliches Güls



E Pflanzenlisten

Sofern nicht anderes festgelegt ist, sind standortgerechte und bewährte Arten zu verwenden. Für die Anpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Artenliste I
Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf Grundstücksfreiflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen

großkronige Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus sp. "New Horizon"	Resista-Ulme

Sonst. einheimische Obstbäume (Hochstämme) in Sorten (Liste IV)

kleinkronige Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus "Carrierei"	Apfeldorn
Malus spec.	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles japonica	Scheinquitte
*Colutea arborescens***	Blasenstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Genista tinctoria	Färber-Ginster
*Ilex aquifolium**	Stechpalme
Lavandula angustifolia	Lavendel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
*Lonicera xylosteum***	Gemeine Heckenkirsche
*Lycium halimifolium***	Gemeiner Bocksdorn
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa i. S.	Flieder
*Viburnum opulus***	Gewöhnlicher Schneeball

Sonst. einheimische Obststräucher

Anmerkungen:

* Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht gestattet!

** Verwendung der Gehölzart an oder in der Nähe von Spielbereichen nicht empfohlen!

Artenliste II

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung im Straßenraum

großkronige Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Gleditsia triacanthos "Inermis"	Lederhülsenbaum
Quercus robur	Stieleiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus hollandica "Clusius"	Ulme

kleinkronige Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus "Carrierei"	Apfeldorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Chaenomeles japonica	Scheinquitte
Euonymus fortunei i. S.	Spindelstrauch
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hypericum patulum "Hidecote"	Großblumiger Johannisstrauch
Lavandula angustifolia	Lavendel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera nitida "Elegant"	Heckenmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa i. S.	Fingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rubus odoratus	Zimt-Himbeere
Salix purpurea "Nana"	Purpurweide

Artenliste III
Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis i. S.	Waldrebe-Arten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus i. S.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Artenliste IV
Streuobstsorten

Äpfel:
Jakob Fischer
Gewürzluikenapfel
Boikenapfel
Roter Boskop
Goldparmäne
Gelber Edelapfel
Geheimrat Oldenburg
Kaiser Wilhelm

Birnen:
Gute Graue
Schweizer Wasserbirne
Gute Luise
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Gellerts Bullerbirne
Clapps Liebling

Rheinischer Bohnapfel

Kirschen:

Hedelfinger
Schneiders Späte
Ludwigs Frühe
Große Prinzessin
Burlat
Büttners
Schwäbische Weinweichsel

Pflaumen:

Hauszwetsche
Erfinger Frühzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Mirabelle von Nancy
Sanctus Hubertus
Haferpflaume

Sonstige:

Walnuss und Speierling

Ausgefertigt Stadtverwaltung Koblenz
Koblenz, 28. Juli 2010
Oberbürgermeister

Stadt 35 Koblenz