

**Textliche  
Festsetzungen zum  
Bebauungsplan Nr. 290  
"Gewerbegebiet an der B 42"**

---

**1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 8 und 12-15 BauNVO)**

**1.1 Mischgebiet 1 (MI 1)**

Das Mischgebiet 1 (MI 1) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**1.1.1 Zulässig sind**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Gartenbaubetriebe.

**1.1.2 Unzulässig sind**

- Tankstellen und Vergnügungsstätten.

**1.2 Mischgebiet 2 (MI 2)**

Das Mischgebiet 2 (MI 2) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**1.2.1.1 Im Mischgebiet 2 a (MI 2 a) sind zulässig:**

- Wohngebäude und
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens.

**1.2.1.2 Im Mischgebiet 2 a (MI 2 a) sind unzulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- Läden,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

**1.2.2.1 Im Mischgebiet 2 b (MI 2 b) sind zulässig:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude und
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens.

**1.2.2.2 Im Mischgebiet 2 b (MI 2 b) sind unzulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.2.3.1 Im Mischgebiet 2 c (MI 2 c) sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2.3.2 Im Mischgebiet 2 c (MI 2 c) sind unzulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Tankstellen.

### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.3.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die dem KFZ-Gewerbe zuzuordnen sind (z.B. Autohäuser), soweit sie höchstens den Abstandsklassen VI/VII des Abstandserlasses "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz angehören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
- eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art, die höchstens der Abstandsklasse V des Abstandserlasses zuzuordnen sind.

1.3.3 Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

1.3.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe des Kfz-Gewerbes zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Tageszeit von  $LW'' = 60 \text{ dB (A)}$  pro  $\text{m}^2$  sicher einhalten. Soweit Betriebe angesiedelt werden, die auch zur Nachtzeit arbeiten, dürfen diese einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $LW'' = 50 \text{ dB (A)}$  pro  $\text{m}^2$  nicht überschreiten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nur aus der Planurkunde, soweit in den nachfolgenden Punkten nichts anderes bestimmt ist.

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

- 2.2 In den Mischgebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 0,1 überschritten werden. Weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.
- 2.3 Auf die zulässige Geschoßfläche ist nur die Fläche der Vollgeschosse anzurechnen.
- 2.4 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf bei begrünten Dächern durch Bauteile um 0,5 m überschritten werden, die dem Brandschutz dienen. Die Bezugshöhe für die Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen stellt die vorhandene Erdoberfläche dar.
- 2.5 Das dritte Vollgeschoß im Mischgebiet 2 a (MI 2 a) ist im Dachgeschoß zu errichten.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**

Von den Baulinien sind über die in § 23 Abs. 2 BauNVO geregelten Ausnahmen hinaus folgende weitere Abweichungen zulässig:

- Auf 80% der Länge der Baulinien ist ein Abweichen bis zu 1 m als Rücksprung zulässig,
- Auf den übrigen 20% der Länge der Baulinien ist ein Abweichen bis zu 1,50 m als Rücksprung zulässig.

### **4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg festgesetzt.

### **5. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB)**

Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwassern dienenden Nebenanlagen werden im gesamten Planbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen zugelassen.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**

- 6.1 Auf den in der Planurkunde bezeichneten Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den bebaubaren Grundstücken sind
  - je angefangene 25 qm mindestens 1 hochstämmiger Baum,
  - je angefangene 5 qm mindestens 1 Strauch gemäß den anliegenden Pflanzlisten anzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

#### **6.2 Dach- und Fassadenbegrünung**

Mindestens 20% der Außenwandflächen von Gebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet 2 c sind mit Kletterpflanzen flächendeckend dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Mindestens 20% der Dachflächen von Dächern mit einer Neigung unter 15 Grad sind bei der Errichtung baulicher Anlagen im gesamten Geltungsbereich zu begrünen.

Ausnahmsweise kann für den Wegfall von Flächen zur Dachbegrünung eine zusätzliche

Fassadenbegrünung im Verhältnis von 1:1,5 (Dach - zu Fassadenbegrünung) zugelassen werden. Die zulässigen Pflanzenarten sind in den Artenlisten C und D geregelt.

- 6.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind mit 1 Baum und 10 Sträuchern je angefangene 200 qm Grundstücksfläche gemäß anliegender Pflanzliste zu bepflanzen. Auf die Mindestpflanzung werden vorhandene und nach Abschluß der Baumaßnahmen erhaltene Bäume sowie Pflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen dieses Bebauungsplanes angerechnet.
- 6.4 ~~Die mit B bezeichneten Flächen sind aus der bestehenden kleingärtnerischen Nutzung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Entlang der Wegeflächen sind hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste A in einem Abstand von jeweils 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.~~
- 6.5 Die mit **C** bezeichnete Fläche ist aus der bestehenden kleingärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Bestehende Zuanlagen sind zu beseitigen. Bestehende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- 6.6 Auf der mit **D** bezeichneten Fläche ist eine dreireihige Schutzpflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen nach Artenliste B anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- 6.7 Im Bereich der mit **E** bezeichneten Fläche ist eine extensiv genutzte und nur extensiv pflegebedürftige Weidefläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Auf den vermähten Stellen ist über die o.g. Maßnahmen hinaus eine hochstaudenreiche Feuchtwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Weidezäune sind zu entfernen und der Bachlauf ist insgesamt zu renaturieren.
- 6.8 Auf der mit **F** bezeichneten Fläche ist eine Obstwiese anzulegen. Darauf ist je angefangene 200 qm ein Obstbaum der Pflanzliste A anzupflanzen; bestehende Obstbäume sind zu erhalten und werden auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet. Die Wiesenflächen sind zweimal im Jahr zu mähen bzw. extensiv zu beweiden. Der Übergangsbereich zum Gelände des Umspannwerks ist durch einen dreireihigen Gehölzstreifen zu bepflanzen.
- 6.9 Die mit **G** bezeichnete Fläche ist aus der heutigen Bewirtschaftungsform herauszunehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Baumbestand ist dauerhaft zu unterhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 7.1 Die Dachneigungen in den Mischgebieten 1, 2 a und 2 b dürfen in einem Bereich zwischen 35 und 45 Grad liegen. In den übrigen Baugebieten ist die Dachform freigestellt.
- 7.2 Soweit andere gesetzliche Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, dürfen Abstell- und Lagerplätze nur in wassergebundener Decke mit einer Bodenfunktionszahl von mind. 0,6 ausgeführt werden. Fahrwege auf Abstell- und Lagerflächen dürfen aufgrund der höheren Nutzungsfrequenz stärker versiegelt werden.
- 7.3 Die notwendigen Stellplätze im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen und in einem Rhythmus von 4 Stellplätzen durch mind. 1,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern. Auf diesen Pflanzinseln muß mind. 1 hochstämmiger Baum gemäß anliegender Artenliste B gepflanzt werden.

**8. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 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.

**Artenlisten****Artenliste A**Birnen

Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Madame Verté  
Pastorenbirne

Äpfel

Rheinisch Bohnapfel  
Brettachter  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Ontario  
Berlepsch

Kirschen

Büttners Rote Knorpel  
Große Schwarze Knorpel  
Schneiders Späte Knorpel

**Artenliste B****Bäume (1. Ordnung)**

Bergahorn  
Sandbirke  
Rotbuche  
Esche  
Stieleiche

*Acer pseudoplatanus* \*  
*Betula verrucosa*  
*Fagus sylvatica* \*  
*Fraxinus excelsior*  
*Quercus robur* \*

**Bäume (2. Ordnung)**

Feldahorn  
Roterle  
Hainbuche  
Vogelkirsche  
Eberesche  
Salweide

*Acer campestre*  
*Alnus glutinosa*  
*Carpinus betulus* \*  
*Prunus avium*  
*Sorbus aucuparia*  
*Salix caprea*

**Sträucher**

Bluthartriegel  
Hasel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Schlehe  
Hundsrose  
Brombeere  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Schneeball

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana* \*  
*Crataegus monogyna*  
*Euonymus europaeus*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Rubus fruticosus*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Viburnum opulus*

\* Gehölze mit großem oder lang haftendem Laub

**Artenliste C****Kletterpflanzen**

Waldrebe  
 Gemeine Waldrebe  
 Efeu  
 Hopfen  
 Geißblatt  
 Geißblatt  
 Wilder Wein  
 Wilder Wein  
 Knöterich

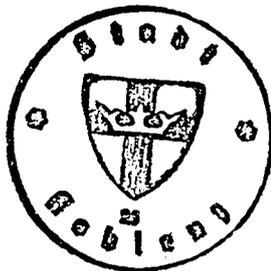
Clematis montana  
 Clematis vitalba  
 Hedera helix  
 Humulus lupulus  
 Lonicera caprifolium  
 Lonicera peryclymenum  
 Parthenocissus quinquefolia  
 Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"  
 Polygonum aubertii

**Artenliste D****Dachbegrünung**

Bergsegge  
 Blutstorchschnabel  
 Gemeines Sonnenröschen  
 Kleines Habichtskraut  
 Fünffingerkraut  
 Braunelle  
 Küchenschelle  
 Scharfer Mauerpfeffer  
 Weißer Mauerpfeffer  
 Milder Mauerpfeffer  
 Purpur-Fetthenne  
 Edelgamander  
 Früher Thymian  
 Sand-Thymian

Carex montana  
 Geranium sanguineum  
 Helianthemum nummularium  
 Hieracium pilosella  
 Potentilla verna  
 Prunella grandiflora  
 Pulsatilla vulgaris  
 Sedum acre  
 Sedum album  
 Sedum sexangulare  
 Sedum telephium  
 Teucrium chamaedrys  
 Thymus praecox  
 Thymus serpyllum

Ausgefertigt:  
 Koblenz, 25.07.1997



Stadtverwaltung Koblenz  
 In Vertretung:

Bürgermeister