

Textteil zum Bebauungsplan
Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße
Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“,
Änderung Nr. 1

Präambel:

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 weiterhin fort, sofern sie nicht folgend aufgehoben oder geändert werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 unverändert weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte / ergänzende Festsetzungen
(gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

I. Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Die unter 1.1.2 getroffene Textfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet *Baum-schule*“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans¹ wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, hier im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Nutzungsänderung (SO₃), außer Kraft gesetzt und durch die zeichnerischen und textlichen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 311 und dessen 1. Änderung ersetzt.

II. Ergänzende / geänderte textliche Festsetzungen (Diese sind kursiv gekennzeichnet)²

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Vollsortiment).

¹ Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“

² Hinweis: Um den inhaltlichen Gesamtkontext der Textfestsetzungen zu bewahren, werden bei den ergänzten oder geänderten Textfestsetzungsabschnitten auch die unveränderten Textfestsetzungen dargestellt. Bei den textlichen Hinweisen wurde darauf verzichtet.

Entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Koblenz (siehe Anlage zu den Textfestsetzungen) sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reform-
- waren, inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren,
- pharmazeutische Artikel,
- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren,
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Zeitungen

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes. (siehe Anlage - Sortimentsliste der Stadt Koblenz).

Auf der überbaubaren Fläche, die im Freihaltebereich für den Klimaschutz liegt, sind nur Zufahrten und Rampen für die Anlieferung zulässig.

1.1.2 Sondergebiet „Baumschule“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Baumschule“ dient der Züchtung und Veredelung von Gehölzen, die anschließend weiterverkauft werden. Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Sortimente, die dem Zweck der Baumschule dienen:

- Lager- und Schattenhallen
- Geschäfts-, und Bürogebäude
- Wohnungen mit maximal 200 qm Geschossfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Koblenz sind folgende nicht innenstadtrelevanten Sortimente zulässig:

- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf,
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzgefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind folgende Nutzungen bzw. Anlagen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 24 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, ~~und~~ im Sondergebiet „Baumschule“ und im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind jeweils 10,0 m maximale Gebäudehöhen zulässig.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand und bei geneigten Dächern die Oberkante First maßgebend. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Mittelachsenoberkante der angrenzenden Straße „Niederberger Höhe“. Die festgesetzten Höhen dürfen durch untergeordnete technische Aufbauten auf max. 10% der Gebäudegrundfläche, bis max. 3,0 m überschritten werden.

1.2.3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

Für das Sondergebiet „Baumschule“ wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.2.4 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze (§§ 12, 14 BauNVO)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ ist jeweils gemäß Planeintragung eine Zu- und Abfahrt von der Niederberger Höhe zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind Stellplätze nur innerhalb den dafür festgesetzten Flächen (St) und in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Gemäß Planeintragung sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur zwei Ein- und Ausfahrten von der Niederberger Höhe zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren sowie die Spannung von Netzen auf Tragwerke, die in Punktfundamente gegründet sind, für Schattenhallen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

2.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

2.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 0° bis zu 25° dauerhaft zu 90% mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen.

Eine Reduzierung auf 70% der zu begrünenden Dachfläche ist zulässig, wenn dieses durch technische Aufbauten (z.B. Nutzung der Sonnenenergie) erforderlich ist.

2.7 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken (hier SO₃)

Auf den privaten Baugrundstücken (hier SO₃) sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Die flächige Abdeckung der Grünflächen mit Mineralstoffen wie Kies, Schotter o. ä. stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind unzulässig.

Auf den privaten Baugrundstücken (hier SO₃) ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Auswahlliste unter 2.5 in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Bei an Verkehrsflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten direkt angrenzenden Bäumen sind diese gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern.

4.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO)

4.1 Dachformen

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro-/Verwaltungsgebäude“ sind nur flach geneigte Dächer von 0° bis zu 25° zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind flach geneigte Dächer von 0° bis 25° sowie geneigte Dächer bis 45° zulässig.

5.0 Hinweise

Folgende Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB werden ergänzt:

Wasserwirtschaft

Grundsätzlich ist §§ 5 und 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung sowie § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 in der derzeit geltenden Fassung zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007, zu beurteilen.

Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005, anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im **Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz** eingesehen werden.