

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGES-  
SETZBUCH**

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1 BAUGB**

- 1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 (3) Nrn. 1 bis 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig .
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf bei den Bauflächen mit den Ordnungsziffern 3, 4, 4.4, 5 und 5.5 und bei der Fläche für Gemeinbedarf nicht überschritten werden. Bei den Bauflächen mit den Ordnungsziffern 1, 1.1 und 2 darf die zulässige Grundfläche um 50% durch die Grundfläche der in Satz 1 be-zeichneten Anlagen überschritten werden.
- 1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschos-sen einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- 1.4 Garagengeschoße sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße nicht anzurechnen und bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl unbe-rücksichtigt (§21a (1), (4) Nr.1 BauNVO).
- 1.5 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetz-ten Gemeinschaftsanlagen gemäß §21 a (2) BauNVO hinzuzu-rechnen.

**2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - § 9 (1)  
2 BAUGB**

- 2.1 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungs-plan ist bei bestimmten Teilbauflächen (Eckgrundstücke) wahlweise die Trauf- oder Giebelstellung zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Abweichungen um 90° sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig, wenn alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe sowie Einzelhäuser so er-richtet werden.

**3. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE - § 9 (1) 4  
BAUGB**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO - mit Ausnahme von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen auch in den seitlichen Abstandsflächen im Sinne des § 8 (10) Landes-

bauordnung Rheinland-Pfalz außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Bei den in der Planzeichnung mit dem Buchstaben **Ⓒ** bezeichneten Bauflächen sind die Garagen in die zukünftigen Gebäude zu integrieren. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist eine Vorfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Private Stellplätze und Carports sind darüber hinaus innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gem. § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für erneuerbare Energien.

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN - § 9 (1) NR. 11

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Weimarer Straße sind als Mischverkehrsflächen auszubilden. Innerhalb der Verkehrsflächen sind Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Baumpflanzungen über die ausgewiesenen Einzelstandorte hinaus in einem Abstand von 2 m für Bäume I. Ordnung und 1 m für Bäume II. Ordnung entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### 5. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER - § 9 (2) BAUGB

Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die Traufhöhe (TH) bestimmend. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Bei den Bauflächen mit den Ordnungsziffern 1 und 1.1 darf die Traufhöhe der Baukörper - gemessen ab der angrenzenden Geländeoberkante - an jeder Gebäudeseite das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Bei der Baufläche mit der Ordnungsziffer 2 darf die Traufhöhe der Baukörper entsprechend das Maß von 7,50 m, bei den Bauflächen mit den Ordnungsziffern 3, 4 und 4.4 entsprechend das Maß von 6,50 m und bei den Bauflächen mit den Ordnungsziffern 5 und 5.5 entsprechend das Maß von 4,75 m nicht überschreiten.

Grundsätzlich darf die zulässige Traufhöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Zwerchhäuser überschritten werden.

#### 6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - § 9 (1) 15 IN VERBINDUNG MIT § 9 (1) 25 A UND B BAUGB

6.1 Der Gehölzbestand auf den gemäß § 9 (1) 25 b BauGB umgrenzten Flächen ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Ge-

hölze sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher aus der unter Nr. 11.1 dargestellten Artenliste zu ersetzen. Dasselbe gilt für die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB ausgewiesenen Einzelbäume.

6.2 Die auf den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) 25 a umgrenzten und mit dem Buchstaben (B) bezeichneten Pflanzflächen sind im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Gehölzbeständen der angrenzenden Erdwälle als stufig aufgebaute, vertikal und horizontal reich zu gliedernde Gehölzränder mit vorgelagerter Krautschicht zu entwickeln.

6.3 Im übrigen sind die öffentlichen Grünflächen als naturnahe, extensiv zu pflegende Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der vorhandenen und geplanten Gehölzränder sind bis zu 3 m breite krautreiche Säume zu erhalten bzw. zu entwickeln.

6.4 Grundsätzlich sind die Gehölzpflanzen aus der unter Nr. 11.1 dargestellten Artenliste auszuwählen.

6.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen und Sitzplätzen zulässig.

## 7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 (1) 20 BAUGB

### 7.1 Südliche Waldbereiche - Teilgebiet A

Die am südlichen Rande des Bebauungsplangebiets befindlichen Waldbereiche sind unter Arten- und Biotopschutzgesichtspunkten zu einem strukturreichen Waldbereich zu entwickeln:

- extensive nieder-/mittelwaldähnliche Nutzung zur Entwicklung strukturreicher Waldbereiche mit kraut- und strauchreicher Verjüngung, Alt- und Totholz, belichteten Waldbodenbereichen (Lichtungen)
- Entwicklung dieser Waldbereiche über die gelenkte natürliche Sukzession
- Zurückdrängen des Robinienbestandes (Unterdrückung des Jungaufwuchses durch Sommermahd, Ringelung der Rinde). Die baumartigen Exemplare der Robinie sind sukzessive im Rahmen der Pflege und Unterhaltung der Grünflächen und Waldbereiche zu entnehmen und durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.
- Aufbau eines vertikal und horizontal reich gegliederten Waldrandes zur öffentlichen Grünfläche mit vorgelagertem Kraut- und Strauchsaum.

### 7.2 Moselhang - Teilgebiete B I bis B IV -

Die im Plan abgegrenzten und mit **B** bezeichneten Hang- und Steilhangbereiche zur Mosel sind entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen für den Arten- und Biotopschutz folgendermaßen zu entwickeln:

- In den mit **B I** bezeichneten Bereichen sind als Ersatz für den weitgehenden Verlust des Halbtrockenrasenreliktes wieder offene, wiesenartige Bereiche durch Entbuschung herzustellen und durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Vorhandene Schlehen-Weißdorn-Rosen-Gebüsche sind zu erhalten und ggfs. durch Neupflanzung zu ergänzen. Entwicklungsziel für diese Bereiche ist eine durch Dornhecken gegliederte kräuter- und blütenreiche Wiesenbrache. Die Wiesenflächen sollen sich im Rahmen der natürlichen Sukzession entwickeln.

Hinweis:

Die Wiesen sollen etwa alle 3 bis 5 Jahre im Spätsommer gemäht werden, wobei jährlich 20 bis 30 % der Flächen in kleineren Teilabschnitten gepflegt werden, das Mähgut soll nach Trocknung abgeräumt und einer Kompostierung zugeführt werden. Unter Umständen kann es erforderlich sein, zum Nährstoffentzug bzw. zur Unterdrückung der Robinie in den ersten 2 bis 3 Jahren nach der Entbuschung in Teilbereichen 2 mal jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

- Die mit **B II** gekennzeichneten Flächen sind als wiesenartiger Bereich mit Heckenstrukturen wiederherzustellen. Die in diesem Bereich vorhandenen Robinien- und Pappelbestände sind sukzessive durch Entnahme der forstwirtschaftlich nutzbaren Stämme zurückzudrängen. Jungaufwuchs ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu unterdrücken. Es sind Schlehen-Weißdorn-Rosengebüsche zur Gliederung und Erhöhung des Struktureichtums anzupflanzen.

Hinweis:

Die Pflege der Wiesenbereiche erfolgt wie bei **B I**.

- Die mit **B III** gekennzeichneten Waldbereiche sind zu standortheimischen Laubmischwaldgesellschaften umzubauen, die durch eine extensive nieder-/mittelwaldähnliche Nutzung zu strukturreichen Waldbereichen entwickelt werden sollen.
- Die mit **B IV** gekennzeichneten, vorhandenen durchwachsenen Niederwaldbereiche sind durch eine zurückhaltende, extensive Pflege wieder in die Nutzung zu nehmen und somit dauerhaft zu sichern.

**7.3 Saumbereiche entlang der Hangkante - Teilgebiet S -**

Die mit S gekennzeichneten Rasenflächen im Bereich der Hangkante sind zu blütenreichen Krautsäumen zu entwickeln. Die Grasnarbe ist dazu abzutragen und die Fläche mit Saatgut, das vor der Bebauung von den 'intakten Halbtrockenrasenreliktf lächen' gewonnen wurde, einzusäen.

Zum Weg sind Schlehen-Weißdornhecken zur Abgrenzung zu pflanzen.

Hinweis:

Die Rasenflächen sollen abschnittsweise alle 2 bis 3 Jahre gemäht und das Mähgut nach Trocknung abtransportiert und einer Kompostierung zugeführt werden.

**8. GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT - § 9 (1) 21 BAUGB**

Für die im Bebauungsplan ausgewiesene und mit dem Buchstaben **(a)** bezeichnete Fläche gilt, daß diese mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Koblenzer Elektrizitätswerk- und Verkehrs-Aktiengesellschaft (KEVAG) belastet wird.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesene und mit dem Buchstaben **(b)** bezeichnete Fläche gilt, daß diese mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird. Für die im Bebauungsplan ausgewiesene und mit dem Buchstaben **(c)** bezeichnete Fläche gilt, daß diese mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet wird.

**9. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE - § 9 (1) 22 BAUGB**

Die privaten Stellplätze, welche auf der im Bebauungsplan mit dem Buchstaben **(d)** bezeichneten Fläche ausgewiesen sind, dienen der Erfüllung der Stellplatzpflicht der mit den Ordnungsziffern 4.4 und 3 bezeichneten Bauflächen.

**10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN - § 9 (1) 24 BAUGB -**

**10.1** Entlang des Berliner Rings und der Anbindungsstraße zwischen dem Berliner Ring und der Simmerner Straße (K 22) ist entsprechend der lage- und höhenmäßigen Festsetzung in der Planzeichnung eine (bepflanzte) Lärmschutzwand herzustellen. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Höhen bezeichnen die erforderlichen Oberkanten der Wand über NN.

**10.2** Darüberhinaus wird insbesondere für Geschosse innerhalb der Bauflächen entlang des Berliner Rings, der Simmerner Straße (K 22) sowie der Anbindungsstraße zwischen Berliner Ring und Simmerner Straße (K 22) eine Schalldämmung der Außenbau-

teile entsprechend Ziffer 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgelegt, sofern Räume für dauernden Aufenthalt zu diesen Straßenzügen hin orientiert werden. In diesen Fällen müssen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (erf.  $R'_{w/res}$ ) entsprechend DIN 4109 in den einzelnen Geschoßen berücksichtigt werden. Die Schalldämm-Maße beziehen sich hierbei ausschließlich auf die Außenbauteile derjenigen Gebäudefassaden, welche in einem Winkel von bis zu  $45^\circ$  direkt zu den Straßenzügen hin orientiert sind:

**Bauflächen mit den Ordnungsziffern 1, 1.1, 4.4, 5.5 und Fläche für Gemeinbedarf**

- III. Obergeschoß: Erforderliche resultierende Schalldämmung von Dach- und Fensterfläche erf.  $R'_{w/res}$  = 40 dB
- II. Obergeschoß: Erforderliche resultierende Schalldämmung von Wand- und Fensterfläche erf.  $R'_{w/res}$  = 40 dB
- I. Obergeschoß: Erforderliche resultierende Schalldämmung von Wand- und Fensterfläche erf.  $R'_{w/res}$  = 35 dB
- EG, nur innerhalb der Bauflächen mit den Ordnungsziffern 1.1, 4.4 und der Fläche für Gemeinbedarf: Erforderliche resultierende Schalldämmung von Wand- und Fensterfläche erf.  $R'_{w/res}$  = 35 dB

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße gelten bei einem Verhältnis der Außenwand und Fensterfläche zur Raumgrundfläche von 0,8. Bei einem anderen Verhältnis ist Tabelle 9 der DIN 4109 zusätzlich zu berücksichtigen.

## 11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) NR. 25 A BAUGB

### 11.1 Artenliste

#### Bäume

- Spitzahorn - Acer platanoides
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Sandbirke - Betula pendula

Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	-	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ulme	-	<i>Ulmus minor</i>
Hochstämmige Obstbäume		

### **Sträucher**

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Eunonymus europaeus</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hundrose	-	<i>Rosa canina</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>

### **Geeignete mittel- und großkronige Bäume als Straßenbäume:**

Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i> in Sorten
Linden	-	<i>Tilia spec.</i>
Stadtbirne	-	<i>Pyrus calleryana</i> 'Canticleer'
Kastanie	-	<i>Aesculus carnea</i> x <i>briottii</i>
Baumhasel	-	<i>Corylus colurna</i>

### **Kleinkronige Bäume für Vorgärten/Gärten:**

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Apfeldorn	-	<i>Crataegus x Carrierei</i>
Rotdorn	-	<i>Crataegus laevigata</i> 'Pauls Scarlet'
Pflaumendorn	-	<i>Crataegus prunifolia</i>
Magnolie	-	<i>Magnolia kobur</i>
Eberesche, Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwed. Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus aria</i>

### **Wand-, Fassadenbegrünung:**

Efeu	-	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	-	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'
Knöterich	-	<i>Polygonum aubertii</i>
Geißblattarten	-	<i>Lonicera spec.</i>
Waldrebenarten	-	<i>Clematis spec.</i>
Kletterhortensie	-	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Pfeiffenwinde	-	<i>Aristolochia durior</i>
Blauregen	-	<i>Wisteria sinensis</i>

### **Pflanzenverwendung**

- bei hochstämmigen Bäumen im Straßenraum  
4xv., m.B., STU 20 - 25 cm
- bei Bäumen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- bei hochstämmigen Obstbäumen  
3xv., STU 14 - 16 cm
- bei Heistern  
3xv, Höhe 200 - 250 cm
- bei Sträuchern  
2xv, Höhe 60 - 100 cm.

Die Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V. entsprechen.

- 11.2 Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. In der Planzeichnung ausgewiesene Festsetzungen über die Erhaltung entsprechender Gehölze werden hierauf angerechnet.
- 11.3 Bei Stellplatzanlagen ist mindestens alle 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgeeigneter Baum mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Baumscheiben sind gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.
- 11.4 Flache Dächer für Garagen ab einer Fläche von 40 m<sup>2</sup>, welche bei Gebäuden über der Geländeoberfläche hergestellt werden, sind zu mindestens 80 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.
- 11.5 Bei Gebäuden unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind die Dächer innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zusammenhängende Grünfläche anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Ein Anteil von 20 % dieser Fläche ist mit flachwurzelnenden Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Flächen für Stellplätze, Ein- und Ausfahrten sowie Fuß- und Zuwege.
- 11.6 Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegenden und nicht überdeckten Ein- und Ausfahrten der geplanten Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten im Abstand von mindestens einem Meter zu überstellen und zu bepflanzen. Die Pflanzen sind gärtnerisch zu unterhalten.
- 11.7 Sofern Gebäudefassaden nicht durch Fenster oder Versatz der Gebäudefront gegliedert sind, ist die Fassade je 7 m Gebäudelänge mit mindestens zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind gärtnerisch zu unterhalten.
- 11.8 Offene und geschlossene Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Gehölzpflanzen und/oder Rank- oder Kletterpflanzen dicht einzugrünen und der Sicht vom öffentlichen Verkehrsraum zu entziehen.
- 11.9 Mindestens 75 % der Gehölzpflanzen sind aus der dargestellten Artenliste auszuwählen. Der Nadelgehölzanteil darf höchstens 10 % an der gesamten Grünfläche betragen.

**12. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) 25 B BAUGB -**

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher aus der dargestellten Artenliste zu ersetzen.

**13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN - § 9 (1) 26 BAUGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers ist der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine in einer Breite von 0,15 m entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 (1) NRN. 1 UND 3 LANDESB AUORDNUNG (LBAUO) RHEINLAND-PFALZ UND § 9 (4) BAUGB**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - § 86 (1) 1 LBAUO**

**1.1 Dachformen und Dachneigungen**

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- oder Mansarddach zulässig. Dächer für An- und Nebenbauten dürfen auch als Pultdach ausgebildet werden. Flache und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20° sind für An- und Nebenbauten zulässig, sofern die Dachfläche extensiv begrünt wird.

Dachneigungen für Hauptgebäude müssen eine Neigung zwischen 30 und 48° aufweisen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Teile eines Daches wie Dachgauben. Die Neigungsflächen der Satteldächer sind im gleichen Winkel auszubilden.

**1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Dachgaubenbreite darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten, wobei eine Einzelgaube nicht breiter als 3,50 m sein darf.

**1.3 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist landschaftsbedingt nur in den ortsüblichen dunklen Farbtönen -anthrazit- in kleinteiligem Material wie Tonziegel, Schiefer oder in Struktur, Form und Farbe entsprechendem Material auszuführen. Großförmige gewellte Platten und ähnliche Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

#### 1.4 Fassadengestaltung

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben angestrichen, verputzt oder verblendet werden.

#### 1.5 Antennen

Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig. Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang, einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 0,5 m<sup>2</sup> sind nur als Gemeinschaftsantennenanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden.

#### 1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind beschränkt auf zwei Anlagen je Stätte der Leistung. Die Größe der Werbeanlagenfläche darf eine Höhe von 0,70 m und eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante zulässig. Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sind unzulässig.

### 2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, DER STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN - § 86 (1) 3 LBAUO -

#### 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Gehölzpflanzfläche muß mindestens 20 % betragen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten, Feuerwehrezufahrten, Wege sowie Sitzplätze.

#### 2.2 Stellplätze

Überdachte private Stellplätze sind als offene Holz- oder Stahlkonstruktionen auszubilden (Carport).

#### 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind vorzugsweise in Form von Hecken, daneben als Holzzäune oder Mauern herzustellen. Holzzäune und/oder Mauern über eine Höhe von 0,80 m sind zu beranken.

### 3. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN - § 86 (7) LBAUO

Hinweis:

Für Ausnahmen und Befreiungen gem. § 86 Abs. 7 LBauO Rheinland-Pfalz gilt § 67 LBauO Rheinland-Pfalz.

### C EMPFEHLUNGEN

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten. Das Rückhaltevermögen sollte mindestens 30 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser (bspw. für den Brauchwasserkreislauf im Haushalt, zur Gartenbewässerung) aus den Zisternen ist zulässig. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufes wird empfohlen. Die wasserundurchlässigen Zisternen sind mit Überlauf an die Trennkanalisation oder an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück anzuschließen. Für den Bau einer Versickerungsanlage ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
2. Oberflächenbefestigungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht. Folgende Flächen sind möglichst nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Rasenpflaster, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.a.):
  - PKW-Stellplätze einschließlich Zufahrten
  - Garagenzufahrten
  - Wege
  - Spielplatzflächen
  - Feuerwehrezufahrten
3. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Bebauungsplangebietes wurden im Auftrag der Stadt Koblenz verschiedene Altlastendiagnosen für das Gelände der ehemaligen Pipeline-Erprobungsstelle erstellt: Geotechnik GmbH, Projekt Nrn. 5611 - 91091, 5611 - 91168, 5611 - 91291, 5611 - 93024. Sanierungsbedürftige Bodenkontaminationen wurden in wenigen, lokal begrenzten Bereichen (Waschplatz, Blechhalle/Öllager, Rampe zum Ölwechsel) im oberflächennahen Bereich festgestellt. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sollen bis zum Abschluß des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden. Im übrigen sind die geplanten Nutzungen ohne Einschränkung möglich.

Da die Bodenuntersuchungen sich jedoch im wesentlichen auf die punktuellen Ergebnisse der Aufschlußsondierungen stützen und somit nicht flächendeckend sind, wird empfohlen, daß jedem Bauherrn im Rahmen seines Baugesuchs die Durchführung einer Bodenerkundung (1 Aufschlußsondierung) zur Auflage gemacht wird.

4. Es wird empfohlen, die Möglichkeiten einer umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Energiegewinnung und -versorgung mit Sonnenenergie bzw. Wärmedämmung (energetische Wirkung von Glasvorbauten, Bepflanzung in Gebäudenähe) zu nutzen bzw. sich fachlich beraten zu lassen. Der Bau von sogenannten Niedrigenergiehäusern wird empfohlen.
5. Es wird empfohlen, Nistgelegenheiten für Vögel, Insekten und Fledermäuse einzurichten.
6. Aus Gründen des Artenschutzes (hohe Individuenverluste von Nachtfaltern) sollen für die Straßenbeleuchtung nur Natriumdampf-Niederdrucklampen, allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Diese Lampentypen sind als weitaus umweltverträglichste Lampentypen in Versuchen ermittelt worden, da die Lock- und Blendwirkung auf nachtaktive Insekten am geringsten ausfiel.
7. Die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu vermeiden.

Bei der Pflege und Unterhaltung der Gärten und Grünflächen sollten die Erkenntnisse des biologischen Pflanzenschutzes vorrangig angewandt werden. Hierzu zählen insbesondere eine naturgemäße Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger, standortgerechter Pflanzen sowie das Anpflanzen von Vogelschutz- und Bienennährgehölzen. Der Förderung von Nützlingen, die der Verbreitung von Schädlingen Einhalt gebieten können, ist besondere Beachtung zu schenken.

8. Als Streumittel sollten ausschließlich abstumpfende Materialien wie Splitt und Sand verwendet werden, um eine Versalzung der Böden entlang der Straßen und somit eine Beeinträchtigung der dort vorhandenen Pflanzen zu vermeiden.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 01.08.1994



Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister