

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 102 für das Baugebiet "Asterstein"

- I. Bauabschnitt -

1. Allgemeines

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind

- a) die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO);
- b) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

2. Garagen und Stellplätze

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit ① - ②⑥ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (einschl. der Autowaschplätze) dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 74 LBauO für die mit den gleichen Zahlen bezeichneten Baugrundstücke.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

- 3.1 Im gesamten Baugebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlage unzulässig.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme der unter Ziffer 5.6 geregelten Einfriedigungen - grundsätzlich ausgeschlossen.
- 3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ②⑦ - ⑤⑨ bezeichneten Flächen dienen als Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.
- 3.4 Antennen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig. Antennen, die von der üblichen Norm der Hausantenne (Empfangsantenne) abweichen, sind unzulässig.
- 3.5 Für das gesamte Baugebiet sind oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 16 BBauG

Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wird generell folgendes vorgeschrieben:

- a) Die als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.
- b) Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölzen abzapflanzen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.02. 1969 (GVBl. vom 26. 02. 1969, S. 78)
-

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1 - 4 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

- 5.1 Für die äußere Gestaltung der mit (A) bezeichneten eingeschossigen Einfamilienhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von $35 - 40^\circ$ auszubilden,
 - b) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtgablenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen,
 - c) die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig,
 - d) die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten,
 - e) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Drenpelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
- 5.2 Für die äußere Gestaltung der mit (B) bezeichneten eingeschossigen Einfamilienhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 25° auszubilden,
 - b) Drenpel und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 5.3 Für die äußere Gestaltung der übrigen zweigeschossigen Wohnhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dachneigung der Gebäude mit Satteldächern wird auf 30° festgesetzt. Dachaufbauten sind unzulässig,
 - b) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Drenpelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
- 5.4 Darüber hinaus wird für alle Wohnhäuser noch ergänzend folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind,
 - b) alle geneigten Dächer sind in schieferfarbenem Material auszuführen. Flachdächer sind zu bekiesen,
 - c) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
- 5.5 Festsetzungen für die Garagen:
- a) für alle Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben,
 - b) Garagen, die bei Einzelgebäuden stehen oder diesen angegliedert sind, müssen in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmt sein,
 - c) Kellergaragen, sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der Garagenbauweise abweichenden Form oder Art sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rundgaragen oder Feldgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (Klappgaragen).

Gruppengaragen sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bau -flucht, -tiefe und -höhe einzuhalten.

Die Fläche von Garagenhöfen einschließlich deren Zufahrten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) und ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.

Für die in Gruppengaragen zusammengefaßten Gemeinschaftsanlagen wird die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6,00 m festgesetzt.

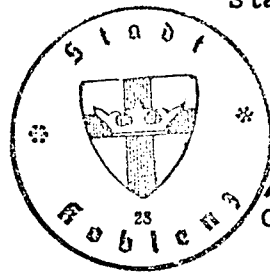
Für die Vorfläche der Garagenhöfe einschließlich der Zufahrten wird die Befestigung mit Betonformsteinen vorgeschrieben. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschließlich der Grundstückseigentümer über eine einheitliche Gestaltung dieser Flächen einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde gegenüber abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.

5.6 Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder bepflanzten Jägerzäunen von 1,00 m Höhe zulässig. Hausgruppen sind einheitlich einzufriedigen.

5.7 Werbeanlage und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4.1 sind, im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art, an und auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen, sind ebenfalls unzulässig.

Koblenz, den 20.04.1977

Stadtverwaltung Koblenz



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ergänzung der Ziffer 5.3 des Textes gemäß Satzung vom 14. 03. 1978.

Für die äußere Gestaltung der zweigeschossigen Reihenhausgruppen wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 40° auszubilden,
- b) zur Belichtung des Dachraumes sind liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. 1 qm zulässig,
- c) Dachgauben sind nur gartenseitig zulässig. Die Gesamtgaubenzlänge darf jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen,

- d) die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig,
- e) die Gauben sind mit Flachdächern, flachgeneigten Dächern und architektonisch als Fensterband zu gestalten,
- f) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Drenpelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Koblenz, 14. 03. 1978

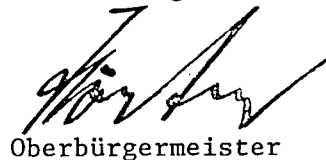
Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:


Bürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.02.1993



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

