

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 111 für das Baugebiet "Am Fort Konstantin" Ko-Karthause

1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichneten Wohnhäuser sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

3. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Grünfläche anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenfläche mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.
- 3.2 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

- 4.1 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Böschungsflächen eingetragen sind, werden für alle übrigen Privatgrundstücke entlang der Strassenbegrenzungslinie Böschungen bis zu einer Breite von 0,75 m festgesetzt.
- 4.2 Zur Herstellung des Strassenkörpers muss auf den Privatgrundstücken entlang der Strassenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine geduldet werden.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Hausgruppen sind die Garagen in den Gebäuden unterzubringen.
- 5.2 Für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser sind Garagen in den Gebäuden und an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5,0 m breiter Streifen parallel zur Strassenbegrenzungslinie - zulässig.

6. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

- 6.1 Für die Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind nur die nachstehenden Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Nischen in den Hauswänden der Wohngebäuden oder
 - wenn es die Entfernung zur Strasse zulässt, Nischen in den Aussenwänden der Garagen oder
 - geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
 - offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölz abgepflanzt werden.
- 6.2 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 (Empfangsantennen) abweichen, sind unzulässig.
- 6.3 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziff. 7 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- 6.4 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
- 6.5 Für die Doppelhäuser und Hausgruppen sind auf der Gartenseite zwischen den Grundstücken entlang der seitlichen Grenzen Sichtschutzblenden aus massivem Material zulässig. Gemessen von FOK-Erdgeschoss darf die Länge von 5,0 m und die Höhe von 2,0 m nicht überschritten werden. Die Verwendung von Wellkunststoff oder Wellblech ist unzulässig.

7. Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 Landesbauordnung - LBauO -

- 7.1 Für die äussere Gestaltung aller Wohngebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- Die Dächer sind als gleichschenkelige oder als ungleichschenkelige Satteldächer sowie als versetzte Pulldächer mit einer einheitlichen Neigung von max. 45° auszubilden,
 - Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
 - die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig,
 - die Gauben sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auszubilden und architektonisch als Fensterband zu gestalten.

7.2 Darüber hinaus gilt für alle Wohnhäuser folgendes:

- a) die Dachneigung, Traufhöhen, Gebäudetiefen, 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) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,
- c) Drenpel bis zu einer Höhe von max. 0,50 m sind zulässig. Die Drenpelhöhe wird an der Aussenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Sparren gemessen,
- d) bei den Wohngebäuden dürfen die sichtbaren Sockelhöhen (Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fussboden) nicht mehr als 0,50 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Aussenmauern der Gebäude. Die Vorgärten sind mit max. 2 % Steigung in Gebäuderichtung anzulegen.

7.3 Festsetzungen für die Garagen

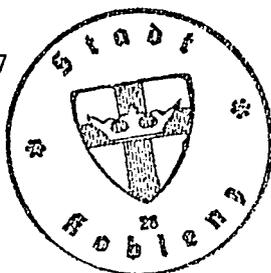
- a) für alle Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können für Einzelgaragen flachgeneigte Dächer zugelassen werden,
- b) Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmässiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z.B. Wellblechgaragen, Rundgaragen oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (Klappgaragen).

7.4 Vorgarteneinfriedigungen sind strassenseitig nur in einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

7.5 Einfriedigungen in Form einer geschlossenen Mauer sind unzulässig.

7.6 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziff. 6 sind, sind unzulässig.

Koblenz, 01. Dezember 1987



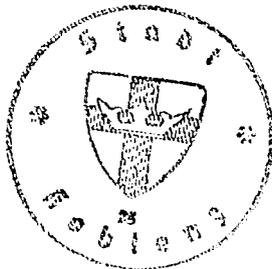
Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

[Handwritten Signature]

Ausgefertigt:

Koblenz, 23.12.1992



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister