

zum Bebauungsplan Nr. 119 "Gelände der Salesianerinnen" in Ko-Moselweiß

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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
- b) nicht mehr als 2 WE je Hauseinheit zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

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

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit dem Buchstaben (a) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit dem Buchstaben (b) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der mit (b) bezeichneten Grundstücke sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind.

2.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit dem Buchstaben (c) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der KEVAG zu belasten sind.

2.4 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit dem Buchstaben (d) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz zu belasten sind.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern (1) - (3) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 der Landesbauordnung -LBauO- vom 27.01.74 (GVBl. S. 53) für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

3.2 Zusätzliche Stellplätze sind außer im Bereich der Zufahrt zur Garage unzulässig.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 4.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 cbm können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) bezeichnete Fläche dient der Unterbringung eines Abfallbehälters für die mit (A) bezeichneten Wohngebäude.
- 4.3 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder
 - b) Nischen in den Außenwänden der Garagen, wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt oder
 - c) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölz abgepflanzt werden.
- 4.4 Ausnahmsweise können auch von der üblichen Norm abweichende Empfangsantennen einschließlich deren Masten bis zu 8,0 m über Geländeoberfläche zugelassen werden.
- 4.5 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.
- 4.6 Für die Reihenhausgruppe sind auf der Gartenseite zwischen den Grundstücken entlang der seitlichen Grenzen sowie an den äußeren 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.
5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn.25a und 25b BBauG in Verbindung mit § 156 Abs. 1 Ziff. 3a und Abs. 2 BBauG
- 5.1 Die 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.
- 5.2 In der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind zur Erhaltung der Bäume
- 1. alle Maßnahmen zu unterlassen, die
 - a) ihre Vitalität gefährden oder gefährden können
 - b) ihr charakteristisches Erscheinungsbild mittelbar oder unmittelbar verändern
 - 2. alle erforderlichen Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen rechtzeitig vor Ausführungsbeginn der Aufsichtsbehörde mitzuteilen.

6. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

6.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers muß auf den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für Begrenzungssteine geduldet werden.

7. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 123 Abs. 1 Landesbauordnung

7.1 Für die äußere Gestaltung der freistehenden Wohnhäuser und der Reihenhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) die Dächer sind in Hauptfirstrichtung mit einer einheitlichen Neigung von 30° als Sattel-Walm-Dach auszubilden;
- b) weitere Dachflächen sind mit einer variablen Neigung von 25° - 35° als Pultdach auszubilden;
- c) Dachgauben sind zulässig bis zu $\frac{2}{3}$ der Breite der jeweiligen Dachflächenbreite;
- d) zur Belichtung des Dachraumes sind neben Gauben nur liegende Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von jeweils max. 1,5 qm zulässig.
- e) Dacheinschnitte sind unzulässig;
- f) alle geneigten Dächer sind in Pfannen dunkelbraun bis anthrazit auszuführen;
- g) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten;
- h) Baugruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, müssen bezüglich der Fassadengestaltung in einheitlichen Materialien ausgeführt werden. Für die Farbgebung sind nur gebrochene, keine leuchtenden Farbtöne zu verwenden.
- i) Sockelhöhen bis zu 0,50 m über Straßenniveau sowie Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,50 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht von OK Rohdecke bis OK Sparren gemessen.
- j) Antennen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Gebäude auf dem Dach zulässig.

7.2 Festsetzungen für Garagen:

- a) für Garagen werden in Anhebung an die Dachgestaltung des Haupthauses Steildächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können flach geneigte Dächer und begrünte Flachdächer mit schrägen Attikaverkleidungen in Anlehnung an die Dachgestaltung des Haupthauses zugelassen werden. Garagen müssen im übrigen in Material und Farbe auf den Hauptbaukörper abgestimmt sein.
- b) Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form (z. B. Wellblech-, Rund- oder Zeltgaragen) sind unzulässig. Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (z. B. Klappgaragen).
- c) Gruppengaragen sind äußerlich einheitlich zu gestalten und haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten.

7.3 Vorgarteneinfriedungen sind straßenseitig als lebende Hecken zulässig. Vorgarteneinfriedungen im Verlauf von benachbarten Grundstücksgrenzen sind als lebende Hecken mit verdecktem Zaun oder als Natursteinmauern bzw. Mauern mit Natursteinverkleidung in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.

7.4 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4 sind, sind unzulässig.

8. Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39 h BBauG in Verbindung mit § 156 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2 BBauG

8.1 Das ehemalige Klostergebäude an der Koblenzer Straße und am Bahnhofsweg ist aus den in § 39 h Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BBauG genannten Gründen zu erhalten.

8.2 Ausnahmsweise können Umbauten und Änderungen an der baulichen Anlage zugelassen werden, wenn folgende Auflagen für die äußere Gestaltung eingehalten werden:

- a) Dachgauben sind nur zulässig in Größe und Anordnung wie die vorhandenen Fenster der Fassade
- b) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig
- c) alle geneigten Dächer sind in Naturschiefer oder in dem Naturschiefer vergleichbaren Material einzudecken
- d) Werbeanlagen sind an den Fassaden unzulässig.

8.3 Die Umfassungsmauern des ehemaligen Klostergebäudes sind zu erhalten, aus den in § 39 h Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BBauG genannten Gründen im Verlauf des Bahnhofsweges und der Klosterstraße sowie im Grenzbereich zum benachbarten Friedhof.

9. Nachrichtliche Übernahme eines Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 5 Abs. 6 und § 9 Abs. 6 BBauG

Die mit LB gekennzeichneten Flächen des ehemaligen Kröll'schen Gartens werden in nachrichtlicher Übernahme als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 17 Abs. 2 und § 20 Landschaftspflegegesetz festgesetzt.

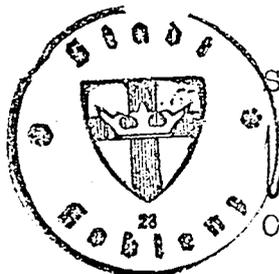
Koblenz, 15. 04. 1987

Stadtverwaltung Koblenz

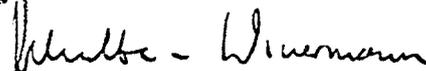


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 02. JUNI 1997



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister