

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 129 für das Baugebiet "Kammertsweg" in Koblenz-Wallersheim

- - - - -

1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 3 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).
- 1.2 Die zwischen Kammertsweg und Bünenweg hinter der Randbebauung im Innenblockbereich festgesetzten überbaubaren Flächen (FD I) bleiben einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Buchstaben (a) - (d) bezeichneten Flächen für den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (Zuwegungen) werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Grundstücke zu belasten sind.

3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG (Garagen und Stellplätze auf Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG (Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze) enthält, sind Garagen im Bauwuch oder an geeigneter Stelle im hinteren Bereich der Grundstücke, ausgenommen ein 5 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dies gilt nicht für diejenigen Teile von Grundstücke, für die andere Festsetzungen (Vorgärten) getroffen sind.
- 3.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziff. 1 - 4 bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 Landesbauordnung - LBauO - vom 27. 02. 1974 (GVBl. S. 53) für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.
- 3.3 Soweit bei den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken keine Flächen als Zufahrten festgesetzt wurden, sind Zufahrten entlang der gesamten Straßenfront zulässig.

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

- 4.1 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziff. 7.2.4 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.
- 4.2 Für die Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind andere, als die nachstehend aufgeführten Anlagen und Einrichtungen unzulässig.
- a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder
 - b) wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt, Nischen in den Außenwänden der Garagen oder
 - c) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

4.3 Antennenanlagen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlagen für jedes einzelne Wohngebäude zulässig.

4.4 Für das Gebiet östlich des Kammertsweges werden oberirdische Versorgungseinrichtungen, Leitungsmaste o. ä. oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind hier als Erdkabel zu verlegen.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG

5.1 Die als Vorgarten festgesetzten Flächen mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder niedrigem Gehölz zu bepflanzen.

5.2 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

6. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung auf den Flurstücken Gemarkung Wallersheim, Flur 3, Nr. 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 295/100 und 303/99 (teilweise) festgesetzte Versorgungsfläche dient als Standort eines Mastes zur Führung oberirdischer Versorgungsleitungen. Mit Ausnahme der Errichtung zweckentsprechender Anlagen und Einrichtungen ist jede andere Bebauung unzulässig.

7. 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 Ziff. 1 - 6 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

7.1 Festsetzungen für die Wohngebäude

7.1.1 Für die Wohngebäude am Rheinufer (Leinpfad) sind Satteldächer auch in Form von Walmdächern zulässig. Die Dachneigung wird mit 30° vorgeschrieben.

Für alle übrigen Wohnhäuser - außer auf dem Flurstück 80/2 - werden Satteldächer vorgeschrieben, wobei die Dachneigung nicht mehr als 40° betragen darf.

folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind gleichschenkelig auszubilden.
- b) Als Dachdeckungsmaterial ist nur Schiefer oder ein anderes Material in ähnlichem Farbton zulässig.
- c) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtgabenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
- d) Die Kombination verschiedener Gaubenformen ist nicht zulässig.
- e) Die Dachgauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten.
- f) Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren lotrecht an der Außenwand gemessen.

- g) Schornsteine sind so im Grundriß einzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
- h) Bei Doppel- und Gruppenhäusern ist die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe sowie das Dachdeckungsmaterial einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

7.1.3 Für die Nebengebäude wird eine Gestaltung mit Flachdächern vorgeschrieben.

7.2 Festsetzungen für die Garagen

7.2.1 Alle von außen sichtbaren Bauteile der Garagen müssen eine nach Farbe und Material mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen. Grelle Farben sind unzulässig. Für die Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben. Die Bautiefe von Garagen (Eingangsfront) bis einschließlich Garagenrückwand), darf 8 m nicht überschreiten. Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form und Art sind unzulässig (z.B. Wellblech-, Rund- oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für andere Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind (z.B. Klappgaragen).

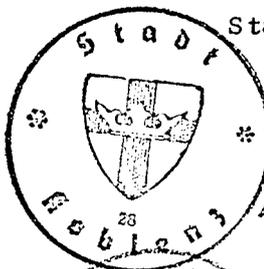
7.2.2 Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Baufluchtweite und -höhe einzuhalten. Auch die Flächen vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern und ähnlichen Einrichtungen) abgetrennt werden.

7.2.3 Für die Gemeinschaftsgaragen werden als verbindliche Außenmaße die Höhe von 2,40 m und die Tiefe von 6,0 m festgesetzt. Für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) wird die Befestigung mit Betonformsteinen bestimmt. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschließlich der Grundstückseigentümer über eine den gestalterischen Festsetzungen des Bauungsplanes entsprechende einheitliche Gestaltung der Stellplätze einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen. Die Festsetzung der Ziff. 7.2.2 Satz 3 gilt entsprechend.

7.2.4 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis zu 1 m als Hecken oder Zäune zulässig.

Koblenz, 2. 08. 1977

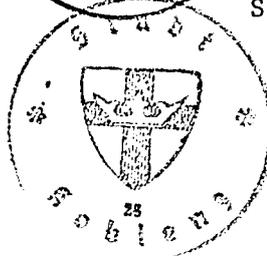
Ausgefertigt:
Koblenz, 28.01.1993



Stadtverwaltung Koblenz

M. Melling
Bürgermeister

Stadtverwaltung Koblenz



G. J. J. J.
Oberbürgermeister