

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim" einschließlich Randbebauung

- - - -

1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig (§§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 3 Abs. 3 BauNVO in der Fassung vom 15. 09. 1977 BGBl. I S. 1763).
- 1.2 In den Gebieten mit halboffener Bauweise ist im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von max. 25 m - jeweils gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - eine einseitige Grenzbebauung im Rahmen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen zulässig. Die Bestimmungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens (§ 19, Abs. 4 LBauO) und des Belichtungsbereiches (§ 19, Abs. 3 LBauO) sind dabei einzuhalten.

2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 Garagen und Stellplätze sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5 m breiter Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

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

- 3.1 Im reinen Wohngebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen und Werbeanlagen nicht zulässig.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 5.4 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.
- 3.3 Für die Unterbringung von Abfallbehältern (Mülltonnen) sind andere, als die nachstehenden Anlagen und Einrichtungen unzulässig:
 - a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude, oder wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt in den Außenwänden der Garagen,
 - b) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbauten Teilen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.
- 3.4 Antennen, die nicht im Dachraum untergebracht werden, sind nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude zulässig.
- 3.5 Für die Wohngebäude an der Planstraße A sowie an der Waldbottenstraße von der Einmündung der Planstraße A bis zum Wendehammer sind die Leitungen zur Stromversorgung als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

- 4.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden und niedrigem Gehölz zu bepflanzen.

4.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Für alle Wohngebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis max. 45° auszubilden,
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Gaubenlänge darf auf jeder Seite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen,
- c) die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist nicht zulässig,
- d) die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten,
- e) Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren lotrecht an der Außenwand gemessen,
- f) als Dachdeckungsmaterial ist nur Naturschiefer oder ein anderes Material in ähnlichem Farbton zulässig,
- g) Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus dem Dachhaus heraustreten.

5.2 Für alle Doppelhäuser, Hausgruppen und die geschlossene Wohnbebauung wird ergänzend noch folgendes vorgeschrieben:

Die Dachneigung, Traufhöhe und das Material der Außenwände sind einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

5.3 Festsetzungen für die Garagen:

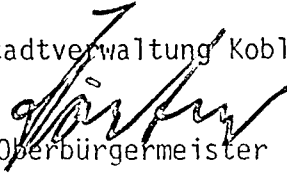
- a) für alle Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben,
- b) Doppel-, Reihen- oder Gruppengaragen sowie Garagen, die auf der Grenze aneinander gebaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten,
- c) Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger 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 (z.B. Klappgaragen).

5.4 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis max. 1,0 m als Hecken oder Jägerzäune zulässig.

5.5 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3.2 sind, sind im reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Koblenz, 07. 05. 1982

Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

b.w.