

Lexikon

zum Bebauungsplan Nr. 148 "In der Weglänge" in Koblenz-Metternich

1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von max. 17,0 m - ausgenommen ein 5,0 m breiter Streifen parallel zur Strassenbegrenzungslinie und innerhalb der bebaubaren Flächen - zulässig.
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Buchstaben (a) und (b) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 45 Abs. 1 LBauO für die mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke.

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

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen über 0,5 m² Grösse und Warenautomaten unzulässig.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziff. 6.3 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen.
- 3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziff. (1) - (5) bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Wohngebäude.
Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonne) enthält, sind für die Unterbringung nur nachstehende Anlagen zulässig:
- 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 Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahmen derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind, oder
 - d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölz abgepflanzt werden.
- 3.4 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90 Ø sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, wenn sie einschliesslich des Mastes eine Höhe von 8,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. (Ziff. 6.1A) bleibt unberührt)

- 3.5 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste u.ä. oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
- 3.6 Für die Reihen- und Doppelhäuser sind auf der Gartenseite zwischen den Grundstücken entlang der seitlichen Grenze 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.

4. Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

- 4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als private Vorgärten festgesetzten Flächen sind als bepflanzte Flächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Nur bei den Zufahrten und Zugängen ist eine Versiegelung mit Platten, Asphalt, Beton etc. zulässig.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 5.1 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Böschungsflächen eingetragen sind, werden für alle Privatgrundstücke entlang der Strassenbegrenzungslinie Böschungen bis zu einer Breite von 0,75 m festgesetzt. Diese Festsetzung ist für den Fall vorgesehen, dass Böschungen in dem genannten Umfang angelegt werden müssen.
- 5.2 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.

6. Festsetzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 LBauO

- 6.1 Für die äussere Gestaltung der Wohnhäuser mit Satteldachfestsetzungen wird im Einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von mind. 35° bis max. 45° zulässig,
 - b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Bei einer oder mehreren Gauben darf die Gesamtgaubenlänge jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen,
 - c) die Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig,
 - d) die Gauben sind als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten,
 - e) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder entsprechend kleinteiligem schieferfarbenem Material auszuführen,
 - f) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus Dachfläche heraustreten,
 - g) Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,60 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird von der Aussenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen,
 - h) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschliesslich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 0,90 m Ø sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur in einer Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zusammenzufassen.

6.2 Festsetzungen für Garagen:

- a) für alle Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können für Einzelgaragen Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25° zugelassen werden,
- 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, Rund- oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (Klappgaragen),
- d) Gruppengaragen sind äusserlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, eine Höhe von 2,50 m und eine Tiefe von 6,0 m einzuhalten,
- e) die Fläche von Garagenhöfen einschliesslich deren Zufahrten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) u.ä. Einrichtungen abgetrennt werden,
- f) 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 Fläche einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde gegenüber abzugebenden unwiderruflichen schriftlichen Erklärung verpflichten, diese durchzuführen. Eine Befestigung mit grob gefügten Material zur besseren Versickerung wird empfohlen.

6.3 Für die Gestaltung der Einfriedigungen wird folgendes vorgeschrieben:

- a) im Vorgartenbereich, also an der Strassenbegrenzungslinie und den zugehörigen seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Gebäudelinie, sind Einfriedigungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Sie sollen in Form von Hecken oder offenen Zäunen ausgeführt werden. Ausnahmsweise können auch andere, dem Charakter nach offene Einfriedigungen, gestattet werden. Im Rahmen der Gesamthöhe sind Sockelmauern bis 0,30 m zulässig.
Aus ökologischen Gründen wird für das Sockelmauerwerk ein fugenreiches natürliches Material empfohlen (z.B. Trockenmauerwerk).

Ausgefertigt:

Koblenz, 26. 04. 1991



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister