

zum Bebauungsplan Nr. 149: Baugebiet "Trierer Straße/Pollenfeldweg/Johannesstraße"

1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind
- a) die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.90 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig,
 - b) für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) bezeichneten Häuser sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.86).

2. Garagen, Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Gehrecht Nr. 21 BauGB

- 2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen, innerhalb der im Bebauungsplan für die Hauseinheit festgesetzten Bautiefe, zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Ziffer (9) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 45 Abs. 1 LBauO für die mit der gleichen Ziffer bezeichneten Baugrundstücke.
- 2.3 Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (B) bezeichneten Hausgruppen sind die Garagen im Erdgeschoß an der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stelle unterzubringen.
- 2.4 Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (e) bezeichnete Grundstücksfläche ist ein Gehrecht zugunsten der mit (f) bezeichneten Grundstücke zu belasten.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

- 3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Werbeanlagen über 0,5 m² und Warenautomaten, die nicht in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen, unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis 20 m³ können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 6.5 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.

3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern 1, bis 8 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 zulässig, Nischen in den Aussenwänden der Garagen oder
- c) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
- d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn sie mit Gehölzen abgepflanzt werden.

3.4 Parabolantennen mit Reflektorenschalen von mehr als 0,9 m 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 8,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ziffer 6.3 c) bleibt unberührt.

3.5 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.

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 5,00 m und die Höhe von 2,00 m nicht überschritten werden. Die Verwendung von Wellkunststoff oder Wellblech ist unzulässig.

4. Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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 von den Privatgrundstücken entlang der Strassenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine geduldet werden.

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

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

- 5.2 Die innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) nicht überbaubaren Teilflächen sind als private Hausgärten gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Nur bei den Zufahrten und Zugängen ist eine Versiegelung mit Platten, Asphalt, Beton etc. zulässig.

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

- 6.1 Für die äussere Gestaltung der eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser wird im Einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig. Die Minstdachneigung muss 35° betragen,
 - b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
 - c) die Kombination verschiedener Gauben auf einer Dachseite ist unzulässig,
 - d) die Gauben sind entweder als Einzelgauben oder als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten,
 - e) Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Aussenseite des Frontmauerwerks lotrecht bis Oberkante Sparren gemessen.
- 6.2 Für die äussere Gestaltung der mit $\textcircled{B}$ bezeichneten Wohngebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von 38° auszubilden,
 - b) Dachgauben sind unzulässig,
 - c) zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. 1,5 m² zulässig.
- 6.3 Darüber hinaus wird für alle Wohngebäude im Einzelnen noch folgendes vorgeschrieben:
- a) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
 - b) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,
 - c) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschliesslich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 0,9 m Ø sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur in einer Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zusammenzufassen.
 - d) bei den Wohngebäuden dürfen die sichtbaren Sockelhöhen = Höhe OK Erdgeschossfussboden, nicht mehr als max. 0,60 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Aussenmauern der Gebäude. Die Vorgärten sind mit max. 2 % Steigung in Gebäude-richtung anzulegen.

6.4 Festsetzungen für die Garagen

Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z.B. Wellblechgaragen, Rund- oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden, z.B. Klappgaragen.

- 6.5 Für die Gestaltung der Einfriedigungen wird folgendes vorgeschrieben: Im Vorgartenbereich, also an der Straßenbegrenzungslinie und den zugehörigen seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Gebäudelinie, sind Einfriedigungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 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.

Hinweis:

Aus ökologischen Gründen wird ein fugenreiches natürliches Material empfohlen (z.B. Trockenmauerwerk).

- 6.6 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3 sind, sind unzulässig.

Ausgefertigt:
Koblenz, 20. 01. 1992



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister