

## **Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 151 b für den Bereich der „Goebensiedlung/Öko-Siedlung“**

### **1. Allgemeines (Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung)**

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Das in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
- b) Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- c) Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
- d) In dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf bei begrünten Dächern durch Bauteile um 0,5 m überschritten werden, die dem Brandschutz dienen.

Die Bezugshöhe für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen stellt die vorhandene Erdoberfläche dar (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

- 1.3 Auf die zulässige Geschoßfläche ist nur die Fläche der Vollgeschosse anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

### **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

## 2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist folgendermaßen zu bepflanzen:

- pro angefangene 25 m<sup>2</sup> Fläche ist mind. ein hochstämmiger standortgerechter Baum anzupflanzen,
- pro angefangene 5 m<sup>2</sup> Fläche ist mind. ein standortgerechter Strauch anzupflanzen.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

## 2.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Alle fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sowie alle Mauern sind mit Kletterpflanzen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten; sonstige Wandflächen sind mit wenigstens 50% der gleichen Art zu begrünen. Die nach Norden gerichteten Dachflächen sind extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

## 2.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planurkunde eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Radius von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Bei Abgang der Bepflanzung ist für Ersatz zu sorgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

## 2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen überbaubarer Grundstücke sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Hierzu sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Baum und zehn Sträucher zu pflanzen. Auf die Mindestpflanzung werden auch vorhandene und nach der Baumaßnahme erhaltene Bäume angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

## **3. Örtliche Bauvorschriften**

### 3.1 Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine Mindestdachneigung von 15° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Auf den südlichen Dachflächen sind Dachneigungen von maximal 60° zur passiven Ausnutzung der Sonnenenergie zulässig (§ 86 Abs. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

### 3.2 Festsetzungen zur Gestaltung der Gemeinschaftsstellplätze

Im Plangebiet sind außer auf den gekennzeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze zulässig. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze entlang der verlängerten Sophie-von-La-Roche-Straße sind begrünte Carports zulässig. Als Bodenbelag sind nur wassergebundene Decken mit einer Bodenfunktionszahl von mind. 0,6 zulässig. Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen und pro fünf Stellplätze durch mind. 1,50 m Breite Pflanzensaum zu gliedern. Diese sind pro fünf Stellplätze durch mind. einen standortgerechten hochstämmigen Baum oder drei Sträuchern zu bepflanzen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

### 3.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen mit einem massiven Sockel in einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Bis zu einer Höhe von 2,00 m sind Hecken und Sträucher als Einfriedungen zulässig; Zäune jeglicher Bauart sind unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.)

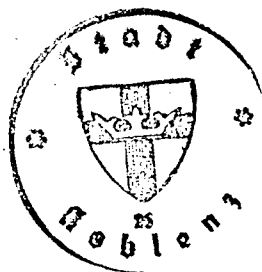
### 3.4 Gestaltung der inneren Erschließungswege

Die zur inneren Erschließung erforderlichen Wege sind so auszuführen, daß ihre Bodenfunktionszahl mind. 0,4 beträgt (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

## **4. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebiet oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt (§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB).

Ausgefertigt:  
Koblenz, 13.10.1997



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

*Ulrich Wiernann*

Oberbürgermeister