

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 156 Baugebiet: Trifterweg/Wahlsweg/Trierer-
Strasse/Bischof-von-Ketteler-Siedlung

1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA)
- a) sind die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl.S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - b) wird für die Flurstücke Gemarkung Metternich, Flur 1 Nr. 885/7, 887/5, 887/4, 891/5, 891/6, 891/4, 885/9, 885/8, 887/2, 887/3, 891/1 und 891/2 die Mindestgrösse für die Baugrundstücke auf 500 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichnete private Verkehrsfläche (Garagenhof) wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

3. Garagen- und Stellplätze

- 3.1 Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) bezeichnete Hausgruppe sind die Garagen im Erdgeschoss an der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stelle unterzubringen.
- 3.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (B) bezeichnete Fläche für Gemeinschaftsgaragen dient zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 der Landesbauordnung - LBauO - vom 27.2.1974 (GVBl.S.53) für die mit dem gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke.
- 3.3 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG enthält, sind Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5,0 m breiter Streifen parallel zur Strassenbegrenzungslinie - zulässig.

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

- 4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziff. 1 und 2 bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern

für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

- 4.2 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung andere als die nachstehenden Anlagen und Einrichtungen unzulässig:
- a) Nischen in den Aussenwänden der Wohngebäude
 - 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 überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.
- 4.3 Antennen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig. Antennen, die von der üblichen Norm der Hausantenne (Empfangsantenne) abweichen, sind unzulässig.
- 4.4 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter 6.5 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

- 5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung 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.
- 5.2 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

6. Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 123 Abs. 1 LBauO

- 6.1 Für die äussere Gestaltung mit der (A) bezeichneten Wohngebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von 30° auszubilden
 - b) Dachgauben sind unzulässig
 - c) zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche vom max. $1,5 \text{ qm}$ zulässig.
- 6.2 Für die mit (B) bezeichneten Wohngebäude sind die Dächer als gleichschenkelige Dächer mit einer einheitlichen Neigung von 20° auszubilden. Für die Gestaltung ist die Schnittdarstellung in der Bebauungsplanzeichnung massgebend.
- 6.3 Darüber hinaus wird für alle übrigen Wohnhäuser noch ergänzend folgendes vorgeschrieben:
- a) Dachneigungen sind bis max. 40° zulässig
 - b) die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig

- c) die Gauben sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer auszubilden und architektonisch als Fensterband zu gestalten
- d) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen. Flachdächer sind zu bekiesen
- e) die Dachneigungen, Traufhöhen, Gebäudetiefen, das Material der Aussenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind
- f) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten
- g) mit Ausnahme der mit (B) bezeichneten Wohngebäude sind allgemein Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Drempehöhe wird an der Aussenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

6.4 Festsetzungen für die Garagen:

- a) für alle Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben
- b) Doppel-, Reihen- und 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 (Klappgaragen)
- d) für die in Gruppen zusammengefassten Garagen wird die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6,0 m festgesetzt.

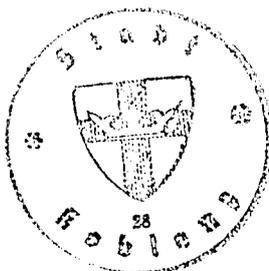
6.5 Vorgarteneinfriedigungen sind strassenseitig nur als Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Koblenz, 25.05.1983

Stadtverwaltung Koblenz

Ausgefertigt:

Koblenz, 03. 09. 1993



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister