T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 15 für das Baugebiet "Cusanusstraße / Kardinal-Krementz-Straße / Waisenhausstraße / Bogenstraße"

1. Allgemeines

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 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. 4 BauNVO).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) und (c) bezeichneten Flächen (Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen) werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke zu belasten sind.

2.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (d) bezeichnete private Zufahrt wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgungsträgers (Kevag) zu belasten ist.

3. Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (e) bezeichnete private Verkehrsfläche wird zum Zwecke der Zufahrt als Gemeinschaftsanlage für die mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke festgesetzt.

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

4.1 Auf den als Vorgärten und private Grünflächen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziff. 6.3 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.2 Für die Unterbringung von Abfallbehältern (Mülltonnen) sind 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 überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

4.3 Antennenanlagen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig. Antennenanlagen, die von der üblichen Norm der Hausantenne (Empfangsantenne) abweichen, sind unzulässig.

4.4 Für die neu zu errichtenden Gebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste u. ä. oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16 BBauG

5.1 Die als Vorgarten festgesetzten Flächen mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder niedrigem Gehölz zu bepflanzen.

5.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung als private Grünfläche festgesetzten Flächen mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge sind als zusammenhängende Grünanlagen anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Bäumen und niedrigen Gehölzen zu bepflanzen.

5.3 Kinderspielplätze sind mit Gehölz und Bäumen einzugrünen.

5.4 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzupflanzen.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über die Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4. 2. 1969 (GVBl. S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziff. 6.1 bis 6.4) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1 bis 5 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

6.1 Festsetzungen für die Wohngebäude

a) auf den in der Bebauungsplanzeichnung mit FD bezeichneten überbaubaren Flächen sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig,

b) auf den in der Bebauungsplanzeichnung mit SD bezeichneten überbaubaren Flächen sind die Gebäude mit gleichschenkligen Satteldächern auszubilden, deren Neigung sich nach dem angrenzenden Baubestand richtet.

Eine Dachneigung von max. 40° darf generell jedoch nicht überschritten werden.

Für die Satteldächer sind als Dachdeckungsmaterial Schiefer, Dachziegel oder Dachsteine in dunkler Einfärbung zu verwenden. Dachgauben in Formenkombinationen sind nicht zulässig, ihre Gesamtlänge darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Einzelgebäudes betragen. Sie sind flach abzudecken.

c) ein Anstrich, Putz oder eine Verblendung der Gebäudeaußenseiten in greller oder schwarzer Farbe oder die Verwendung von grellfarbenen Bauelementen und glasiertem Material ist nicht zulässig.

d) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

6.2 Festsetzungen für die Garagen

a) alle von außen sichtbaren Bauteile der Garagen müssen eine nach Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen. Grelle Farben sind unzulässig. Für die Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben.

b) Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sind äußerlich einheitlich zu gestalten, sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten.

6.3 Vorgarteneinfriedigungen sind straßen- bzw. wegeseitig nur in einer Höhe bis zu 1,o m als Hecken oder Jägerzäune zulässig.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4 sind, unzulässig.

Werbeanlagen jeder Art, an und auf den Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen sind ebenfalls unzulässig.

Koblenz, den 2o.o4.1977

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

Ausfertigung:
Koblenz, 15.02.1993

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister