

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 167 für das Baugebiet "Im Kleestück" in Koblenz-Kesselheim

- - - - -

1. Allgemeines

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG (Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze) enthält, sind Garagen und Stellplätze an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5,0 m breiter Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie - zulässig. Dies gilt nicht für diejenigen Teile der Grundstücke, für die andere Festsetzungen (z.B. Vorgärten) getroffen sind.

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

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 m³ können ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen, mit Ausnahme der unter Ziffer 6.3 geregelten Einfriedigungen, zugelassen werden.

4.3 Für die Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind nur die nachstehenden Anlagen und Einrichtungen 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 Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind, oder

d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölz abgepflanzt werden.

4.4 Ausnahmsweise können von der üblichen Norm abweichende Empfangsantennen einschließlich deren Masten bis zu 8 m über Geländeoberfläche zugelassen werden.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

5.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Grünfläche anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenfläche mit Asphalt, Platten, Beton etc., ist unzulässig.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 123 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO)

6.1 Für die äußere Gestaltung aller Wohngebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung bis max. 40° zulässig.
- b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
- c) Die Gauben sind als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten.
- d) Alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen.
- e) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
- f) Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.
- g) Antennen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Gebäude auf dem Dach zulässig.

6.2 Festsetzungen für äußere Gestaltung der Garagen:

- a) Für Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können für Einzelgaragen flachgeneigte Dächer zugelassen werden.
- b) 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 (Klappgaragen).

6.3 Vorgarteneinfriedigungen sind unzulässig.

6.4 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4 sind, sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Koblenz, 05.08.1985

Ausgefertigt:
Koblenz, 28.10.1998



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Koblenz

In Vertretung:

[Handwritten signature]
Bürgermeister