T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

zum Bebauungsplan Nr. 177 A - Wohnbebauung an der oberen Arenberger Straße in Koblenz - Niederberg

1. Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegenden Textlichen Festsetzungen gelten für den im Bebauungsplan Nr.177 A Wohnbebauung an der oberen Arenberger Straße dargestellten Bereich.
Sie regeln die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht und sind nur in Verbindung mit dem Bebauungsplan gültig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind

a) die in § 3 Abs.3 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig,

b) die in § 14 außer Abs.2 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- aufgeführten Nebenanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

c) Im reinen Wohngebiet (WR) sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig, Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 cbm können ausnahmsweise zugelassen werden.

d) Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Einrichtungen mit Ausnahme von Einfriedigungen ausgeschlossen. Höhe der straßenseitigen Einfriedungen max. 1,0 m

e) Offene oder geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) zur Unterbringung von Abfallbehältern (Mülltonnen) sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (Vorgärten) zulässig, mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

f) Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als Ø 0,90 m sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig.

mit einem Wendeplatz (Wendeanlagentyp 5)
Die Erschließung der nord-östlichen Einzelwohnbebauung erfolgt über einen Wohnweg als schwachbelastete Anliegerstraße.
Die geplante Erschließungsstrasse zum Friedhof soll vorerst am nördlichen Straßenansatz der Planstraße A enden.
Ein einseitig straßenbegleitender Gehweg ist als fußläufige Verbindung von der Arenberger Straße zum Spielplatz und zu der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, welcher später bei Straßenausbau zum Friedhof erweitert werden soll.

c) Ruhender Verkehr :

Für den ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Maße Vorsorge getroffen worden.
Das Teilbaugebiet mit Nutzung als Geschoß-Wohnungsbau stellt die erforderlichen KFZ-Einstellplätze in unterirdisch dachbegrünten Tiefgaragen sicher. Die Einzelhausbebauung sieht hierfür oberirdische Einzelgaragen vor. Darüber hinaus stehen dem Besucherverkehr privat ausgewiesene oberirdische Einzelstellplätze zur Verfügung.
Der Stellplatzanteil je Wohneinheit liegt bei 2 Stellplätzen einschließlich der ausgewiesenen Stauraumflächen vor den Garagen.

3. B a u l i c h e N u t z u n g

Es sind 3 Gebäudearten höhenmäßig abgestuft vogesehen :

a) Südlich des Wendeplatzes/ östlich der Planstraße A
Ein-und Zweifamilien-Wohnhäuser als Einzelhäuser,Doppelhaus und Hausgruppe, 2-geschossig mit Dachgeschoßausbau (Dachgeschoß kein VollgeschOß)
GRZ 0,4 / GFZ 0,8

b) Westlich der Planstraße A
Geschoßwohnungsbau in offener Bauweise,
3-geschossig einschließlich Dachgeschoß als Vollgeschoß.
GRZ 0,4 / GFZ 1,1

c) Nördlich dem Wendeplatz am Wohnweg
Einfamilien-Wohnhäuser als Einzelhäuser, 1-geschossig mit Dachgeschoßausbau als Vollgeschoß.
GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Einer übergroßen Verdichtung, mit den einhergehenden negativen Folgen ist durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und Vollgeschosse begegnet.
Zur Unterbringung zweier Wertstoffsammelbehälter ist eine 3,00 x 5,50 m große Fläche an der Einmündung der Planstraße A in die Arenberger Straße vorgesehen.

3.2 Für die äußere Gestaltung der 2-geschossigen Hausgruppen südlich des Wendeplatzes wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben :

a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer vorgesehen - Dachneigung über dem 2. Vollgeschoß max. 30 Grad

c) Gauben oder sonstige Aufbauten sind unzulässig.

d) Drempelhöhen über 0,30 m sind unzulässig.

e) zur Belichtung des Dachrames sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. 1,5 qm zulässig.

3.3 Für die äußere Gestaltung der eingeschossigen Einzelhäuser nördlich des Wendeplatzes wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben :

a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer vorgesehen - Dachneigung über dem 1. Vollgeschoß max. 45 Grad (Mindestdachneigung 35 Grad)

b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

3.4 Darüber hinaus wird für alle Wohngebäude im einzelnen noch folgendes vorgeschrieben :

a) alle geneigten Dächer sind aus rot-braunen Doppelfalzziegeln oder -pfannen einzudecken.

b) Gaubeneindeckungen aus Titanzink sind zulässig.

c) großflächige Trauf-und Attikabekleidungen aus Kunstschiefer sind unzulässig.

d) großflächige Fenster sind im Glasanteil durch Sprossen kleingliedrig zu teilen.

e) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, daß ihr Austritt in der Dachfläche in Firstnähe erfolgt.

f) Antennenanlagen siehe 2.f - Planungsrechtliche Festsetzungen.

g) Außenwandbegleidungen sind außer weißem Rauh- oder Feinputz nur im Sockelbereich zulässig.

Ausnahmen hierzu bilden untergeordnete Holzbekleidungen an Wand, Dachkanten oder Attiken.

3.4 Festsetzungen für die Garagen und Stellplätze

a) Für den Geschoßwohnungsbau sind unterirdische Tiefgaragen vorgesehen. Dachdecken mit Gründachaufbau und extensiver Bepflanzung. Besucherparkplätze für diesen Bereich sind mit Rankgerüsten (Pergolen) einzugrünen.

b) Einzelhäuser und Hausgruppen erhalten seitliche oder vorgelagerte oberirdische Einzelgaragen mit flachgeneigten Satteldächern. Dachform, Neigung und Dacheindeckungsmaterial sind dem Wohngebäude anzupassen.

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

3.5 Festsetzungen für den Grundwasserschutz

a) Unbelastete Dachabwasser müssen zur Gartenbewässerung in Zisternen abgeleitet werden, Überläufe müssen in eigenem Grundstück versickert werden.

b) Teilbelastetes Oberflächenwasser aus Straßen- und Parkierungsflächen müssen über ein Regenrückhaltebauwerk niederschlags-zeitversetzt in den Sammelkanal Arenberger Straße eingeleitet werden.

c) Die auf den einzelnen Grundstücken befestigten Flächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

3.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages(Anlage zur Begründung) werden folgende Festsetzungen über Grünflächen,Bäume Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, Festsetzungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sowie Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen.

1. Grünflächen und Festsetzungen über Bäume,Sträucher und sonstige Bepflanzungen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes festgesetzt:

a) Anpflanzung von Sträuchern in Verbindung mit Verkehrsflächen:

An den Standorten der in der Planurkunde festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Sträucher als stufig aufgebaute Pflanzung anzulegen,zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
Es sind 2 x verpflanzte standortgerechte Sträucher der Pflanzenliste 1 (als Anlage) zu verwenden.

b) Anpflanzung von Bäumen in Verbindung mit Verkehrsflächen:

Zur Bildung der in der Planurkunde festgesetzten Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind in die Bestandslücken standortgerechte Laubbäume,3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hochstamm zu pflanzen.
Bestandslücken sind pro 8,0 m mit einem Hochstamm der Pflanzenliste 2 (als Anlage) zu schliessen.
Baumscheiben sind zu mulchen.

c) Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen auf nicht den Verkehrsflächen zuzuordnenden öffentlichen Grünflächen:
Zur Bildung der in der Planurkunde festgesetzten Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche am Spielplatz ist ein stufig aufgebaute Bepflanzung mit standortgerechten Pflanzen der Pflanzenliste 1 (als Anlage) anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m. Bestandslücken über 64,0 m2 sind mit einem Hochstamm der Pflanzenliste 2 (als Anlage)zu schliessen.

d) Anlage einer extensiven Streuobstwiese mit Einzelbäumen und Gebüschen:

Der in der Planurkunde als Ersatzfläche vorgesehene Bereich ist als extensive Wiese mit Einzelbäumen (pro 100 m2 = 1 Baum) und kleinen Strauchgruppen der Pflanzenliste 1 (7 - 9 Stück pro Gruppe,bei einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m2)anzulegen.

e) Begrünungsmaßnahmen innerhalb privater Grundstücke:

Es sind mindestens 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
als Vegetationsfläche (Wildrasen,Gehölzpflanzung)anzulegen.
Diese Flächen dürfen nicht als Lagerfläche oder Parkplatzfläche o.ä. genutzt werden.
Bei der Ermittlung des Flächenanteils werden die unter f) festgesetzten Flächen angerechnet.

f) Gliederungsgrün :

Entlang der Grundstücksgrenzen,die am Übergang zwischen dem durch die Planurkunde festgelegten Gebiet und der freien Feldflur liegen,ist ein grenzbegleitender,mindestens 2,5 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 1 (als Anlage)anzulegen.Pflanzabstand 1,0x0.8m

g) Baumpflanzungen:

Auf je 100 m2 der nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen genutzten Grundstücksfläche ist,soweit es die Nutzung zuläßt, ein 3 x verpflanzter Laubbaum der Pflanzenliste 2 (als Anlage) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen,zu pflegen,zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
Soweit die Baumpflanzungen nicht in Vegetationsflächen integriert sind,müssen die Baumscheiben eine offene Fläche von mindestens 3,14 m2 aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

h) Stellplätze:

Stellplätze sind in Schotterrasen oder breitfugigem Pflaster anzulegen.Die Fugen sind mit einem Gebrauchsrasen z.B. Regelsaatgutmischung 4 (RSM 4) einzusäen.

i) Wandflächen:

Wandflächen von baulichen Anlagen , die größer als 20 m2 sind und ab einer Länge von 3,0 m keinen Öffnungsanteil aufweisen,sind mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste 3 (als

Anlage) dauerhaft zu begrünen.
Je nach Pflanzenauswahl sind die entsprechenden Kletter-o. Rankhilfen vorzusehen.

k) Dachbegrünung :

Flachdächer der Garagen sind mit einem anerkannten (FLL) Dachbegrünungssystem extensiv zu begrünen.Stärke des einzubauenden Substrates max. 10 cm.

l) Tiefgaragen:
Die aus dem Baukörper herausragenden Teile der Tiefgaragen sind mit Oberboden in einer Stärke von mindestens 30 cm zu überdecken und als Vegetationsfläche zu nutzen.
Der Oberboden ist auf einer Dränschicht anzudecken.

2. Festsetzungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

a) Schutz von Gehölzbeständen

Alle im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestände sind bis zur gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzung zu erhalten und falls erforderlich zu unterhalten.
Das gleiche gilt, soweit wie möglich,für Vegetationsbestände auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Bei der Bebauung von Freiflächen ist,soweit die Durchführbarkeit von Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird,vorhandener Gehölz-u.Vegetationsbestand zu erhalten und in das neue Planungskonzept einzufügen.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18 920 -"Schutz von Bäumen,Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

3. Festsetzungen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

a) Befestigungen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur wasserdurchlässige Bodenbefestigungen zulässig.

b) Niederschlagswasser:

Das auf den Dach-u. Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und zur Gartengestaltung zu verwenden. Überschusswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Niederschlagswasser, daß auf der versiegelten öffentlichen Verkehrsfläche anfällt, ist in eine unterirdische Zisterne (Rückhaltung) zu leiten und von dort fließmengengesteuert, in den öffentlichen Kanal abzugeben.

c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Die in der Planurkunde als Ersatzfläche bezeichnete Fläche (Ausgleichsfläche) ist mit Beginn der ersten Baumaßnahme anzulegen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Zuordnung

a) Der Ausgleich für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A,Wendeplatz und Wohnweg) erfolgt innerhalb der Ausgleichsfläche E 1

b) Der Ausgleich durch Eingriff der Überbauung erfolgt innerhalb der Ausgleichsfläche E 1 und den öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) und wird den Grundstücken, welche mit a bezeichnet sind,zugeordnet.

Anlage 1

Pflanzenliste 1

Pflanzenliste der zur Verwendung kommenden Sträucher:
(2 x verpflanzt, Höhe i. d. R. 60 - 100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera pericylmenum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Viburnum opulus	Schneeball
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzenliste 2

Pflanzenliste der zur Verwendung kommenden Bäume
(3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 14 - 16 cm)

Baumanns Renette	Apfel
Champagner Renette	Apfel
Kleiner Bohnapfel	Apfel
Ontario	Apfel
Gelber Bellefleur	Apfel
Gute Luise	Birne
Pastorenbirne	Birne
Gellerts Butterbirne	Birne
Clapps Liebling	Birne

Pflanzenliste 3

Pflanzenliste der zur Verwendung kommenden Kletter- und Rankpflanzen:

Clematis, Wildarten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus tricusp. "Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Ausgefertigt:
Koblenz, 16. 09. 1994

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister