Bebauungsplan Nr. 18 a
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Koblenz-Horchheim, Haukertsweg

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen gelten für den Bebauungsplan Nr. 18 a in Koblenz-Horchheim, Haukertsweg im dargestellten Bereich. Sie regeln die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht und sind nur in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gültig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Die in § 3, Abs. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – aufgeführten Ausnahmen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

b) Auf die Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, welche in anderen Geschossen errichtet werden, einschließlich ihrer Umfassungswände und den dazugehörenden Treppenräumen incl. ihrer Umfassungswände anzurechnen.

c) Es sind zwei Gebäudearten höhenmäßig abgestuft vorgesehen: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser als Einzelhäuser und Doppelhäuser zweigeschossig mit Dachgeschossausbau (kein Vollgeschoss).

3. Nebenanlagen

a) Die in § 14, außer Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

b) Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Einrichtungen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

c) Offene und geschlossene Standplätze, umbaute oder überdachte Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern (Mülltonnen) sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (Vorgärten) zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung – LBauO –

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

a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer vorgesehen – Dachneigung maximal 45 Grad.

b) Gauben und sonstige Aufbauten sind grundsätzlich zulässig. Es sind nur Spitzgauben, Walmgauben oder Tonnengauben zulässig. Abstandsmaß vom seitlichen Dachrand mindestens 1,50 m.

c) Alle geneigten Dächer sind aus dunkel getönten oder schieferfarbenen Doppelfalzziegeln oder –pfannen einzudecken.

d) Gaubendeckungen aus vorbewittertem Zinkblech (Titanzink) sind zulässig.

e) Großflächige Fenster sind im Glasanteil durch Sprossen kleingliedrig zu teilen.

f) Schornsteine über Dach sind im Grundriss so anzuordnen, dass ihr Austritt über der Dachfläche in Firstnähe erfolgt.

g) Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 90 cm Durchmesser sowie andere Antennen, welche nicht für den Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. Ausnahmsweise können Antennen zugelassen werden, welche einschl. des Mastes eine Höhe von 3,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Antennenanlagen für Rundfunk- und Fernsehempfang, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

h) Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

i) Außenwandverkleidungen sind, außer hellfarbigem Rau- oder Feinputz der Hauptwandflächen, nur im Sockelbereich dunkelfarben zulässig. Ausnahmen hierzu bilden untergeordnete Holzbekleidungen an Wand, Dachkanten oder Attiken.

j) Alle Einzel- und Doppelhäuser erhalten seitliche, oberirdische Einzelgaragen. Neigung der Garagendächer mindestens 25 Grad. Die Eindeckung der Garagendächer sind den Wohnhausdächern in Material und Farbton anzupassen. Offene Fahrzeugunterstände wie Carports, sind unzulässig.

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

5. Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997, bezogen auf die als Vorgärten festgesetzten Flächen, mit Ausnahme der Einfahrten und Hauszugänge, sind als Grünflächen anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenflächen mit Asphalt, Platten oder Beton etc. ist unzulässig.

a) Unbelastete Dachabwasser müssen zur Gartenbewässerung in Zisternen abgeleitet werden. Überlaufendes Dachabwasser aus den Zisternen soll auf dem eigenen Grundstück breitflächig über Sickermulden versickert werden. Die Sickermulden erhalten, um bei Starkregen Schäden bei Unterliegern zu vermeiden, einen Notüberlauf mit Anschluss an den Kanal. Brauchwassernutzung aus unbelastetem Dachabwasser ist zulässig.

b) Die auf dem Grundstück befestigten Flächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

c) Der Wendeplatz und die übrige Straßendecke sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB

a) Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind für alle nicht überbaubaren Flächen bodenversiegelnde Befestigungen (Asphalt, Beton) unzulässig. Gestattet sind nur teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z. B. breitfugiges Pflaster, Natur- oder Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

b) Grundstückszufahrten und –zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden und sind maximal 50 % als wasserundurchlässige Flächen anzulegen.

c) Für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

a) Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig. Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen sind nach DIN 18 920 vorzusehen. Bei natürlichem Abgang sind Neupflanzungen heimischer und standortgerechter Laubgehölze gemäß Artenliste vorzusehen.

Die bestehenden topographischen Höhen im Wurzel- und Kronenbereich der vorhandenen festgesetzten Bau- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Sollte aus zwingenden Gründen dennoch Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, die Bau- und Gehölzbestände sind nach DIN 18 920 zu schützen und bei nicht zu vermeidenden Wurzelverletzungen entsprechend zu behandeln.

Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

b) Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der öffentlichen Maßnahmen bzw. der Bezugsfertigung der Gebäude (private Flächen) fachgerecht durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 sowie die Fertigstellungspflege gemäß DIN 18 916 mit ein.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

c) Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume	2 x v	12 – 14 cm StU
Sträucher	2 x v, o. B.	60 – 100 cm Höhe
Heister	2 x v, o. B.	120 – 200 cm Höhe

StU = Stammumfang.

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt 1,50 m, soweit keine abweichende Festsetzungen getroffen sind.

d) Auf den privaten Grünflächen zur Lärmschutzwand hin sind durchgängig Sträucher und Heister zu pflanzen. Die übrige Fläche ist als blütenreiche, extensive Bepflanzung anzulegen. Außerdem sind östlich der Stichstraße und dem Wendeplatz Bäume (20 %) gemäß der Artenliste abwechslungsreich zu pflanzen.

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

e) Die nicht bebauten und nicht als Pkw-Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind mindestens zu 80 % gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

f) Für die Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen sind mindestens 85 % der Pflanzen der Artenliste zu entnehmen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5 % der Gesamtzahl gepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

g) In den Vorgärten sind Baumpflanzungen gemäß der Artenliste durchzuführen. Der Baumstandort kann gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan bis zu 3,00 m parallel zum Straßenverlauf versetzt werden.

h) Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen und südlichen gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind abwechslungsreiche, mehrstufig aufgebaute Gehölzpflanzungen aus Sträuchern der Artenliste anzulegen. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind in die Gehölzpflanzungen einzubinden. Die Gehölzpflanzungen sind aus unregelmäßigen Strauchgruppen und in unterschiedlicher Breite anzulegen, wobei die zeichnerisch festgesetzte Fläche zu mindestens 80 % zu bepflanzen ist.

Ausgefertigt:
Koblenz,

Stadt 25 Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister