

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 199: "Am Kratzkopfer Hof"

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1 BAUGB

- 1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgem. Wohngebieten (WA) sind die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen und bleiben bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl unberücksichtigt (§ 21a(1), (4) Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächen-anteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemein-schaftsanlagen gemäß § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - § 9 (1) 2 BAUGB

- 2.1 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Neben-firste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE - § 9 (1) 4 BAUGB

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO - mit Ausnahme von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gem. § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

4. VERKEHRSFLÄCHEN - § 9 (1) NR. 11 BAUGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsflächen mit Ausnahme des Horschheimer Weges sind als Mischverkehrsflächen auszubilden. Innerhalb der Verkehrsflächen sind Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Baumpflanzungen über die ausgewiesenen Einzelstandorte hinaus in einem Abstand von 2 m für Bäume I. Ordnung und 1 m für Bäume II. Ordnung entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER - § 9 (2) BAUGB

Für die Höhenentwicklung der Gebäude ist die Fußbodenhöhe der Erdgeschosses bestimmend.

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - § 9 (1) 15 IN VERBINDUNG MIT § 9 (1) 25 A UND B BAUGB

6.A Grünflächen und Festsetzungen über Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten privaten Grünflächen für Bepflanzungen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes festgesetzt:

a) Anlage einer extensiv zu nutzenden Streuobstwiese:

Auf dem Standort der in der Planurkunde entlang der östlichen Grenze, parallel der Böschung der B 49, festgesetzten privaten Grünfläche ist eine extensiv zu nutzende Streuobstwiese anzulegen. Hierzu darf diese Wiese maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Eine Düngung ist nicht erlaubt. Pro 100 m² sind 2 x verpflanzte standortgerechte Hochstammobstbäume der Pflanzenliste 2 (Anlage) zu verwenden.

b) Anpflanzung von Bäumen:

b1) Zur Erhaltung der in der Planurkunde ausgewiesenen Streuobstbrache sind in Bestandslücken, die größer als 64 m² sind, Obstbaumhochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. Es sind Hochstämme der Pflanzenliste 2 (Anlage) zu verwenden.

b2) Im Bereich der Strauchpflanzung sind pro 200 m² Pflanzfläche standortgerechte Laubbäume, 3 x verpflanzt, mit einem Mindeststammdurchmesser von 14 - 16 cm als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. Es sind Hochstämme der Pflanzenliste 3 (Anlage) zu verwenden.

c) Anlage von extensiven Wiesen:

- c1) Die in der Planurkunde als extensive Wiesen (private Grünflächen) dargestellten Flächen sind maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht erlaubt.
- c2) Die in der Planurkunde als Streuobstbrache festgesetzte Fläche ist unter den Obstbaumhochstämmen durch geeignete Maßnahmen in eine extensive Wiese umzuwandeln. (Mahd zweimal jährlich; Entfernung des Mähgutes; keine Düngung)
- d) Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Allg. Wohngebietes (WA)

- d1) 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.
- d2) Auf je 150 m² der nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen genutzten Grundstücksfläche ist ein 3 x verpflanzter Laubbaum der Pflanzenliste 3 (Anlage) als Hochstamm mit einem Mindeststammdurchmesser von 18/20 zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und ggfs. zu ersetzen.

Soweit die Baumpflanzungen nicht in Vegetationsflächen integriert sind, müssen die Baumscheiben eine offene Fläche von mindestens 7,0 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

- d3) Stellplätze sind in Schotterrasen oder breitfugigem Pflaster anzulegen. Die Fugen sind mit einem Gebrauchsrasen einzusäen.
- d4) 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 4 (Anlage) dauerhaft zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl sind die entsprechenden Kletter- oder Rankhilfen vorzusehen.
- d5) Dächer mit einer Dachneigung unter 20° sind mit einem anerkannten (FLL) Dachbegrünungssystem extensiv zu begrünen. Stärke des einzubauenen Substrates max. 10 cm.

Bei der Bebauung von Freiflächen ist vorhandener Vegetations- und Gehölzbestand zu erhalten. 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" einzuhalten.

- e) In der Planurkunde festgesetzte Flächen zum Erhalt gemäß § 9 (1) Nr. 25 b im Einzelnen:

1. Randflächen des Bienhorntal-Schluchtwaldes
2. Straßenbegleitgrün vor der Straßenabsenkung zum Bienhorntal
3. Streuobstbrache
4. Kastanienhain (9 Aesculus hippocastanum) des ehem. Kratzkopfer Hofes
5. Straßenbegleitgrün auf der Südseite der Straße zum Mariannenhof.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - § 9 (1) 20 BAUGB
- 7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur wasserdurchlässige Bodenbefestigungen zulässig.
- 7.2 Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung zu nutzen (Zisternen) oder auf dem Grundstück großflächig zu versickern.
- 7.3 Auf dem Standort der in der Planurkunde entlang der östlichen Grenze, parallel der Böschung der B 49, festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensiv zu nutzende Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. Es sind 2 x verpflanzte standortgerechte Hochstammobstbäume der Pflanzenliste 2 (Anlage) zu verwenden (pro 200 m² mindestens 1 Obstbaum).
- 7.4 Des weiteren ist der in der Planurkunde als Streuobstbrache ausgewiesene Standort mit einer 5-reihigen stufig aufgebauten Strauchbepflanzung von den "Allgemeinen Wohngebieten" abzuschirmen. Die Pflanzung ist zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. Es sind Pflanzen der Pflanzenliste 1 (Anlage) zu verwenden.
- 7.5 Im Bereich des zur Bepflanzung festgesetzten Standortes in der Spitze zwischen Horcheimer Weg und Zufahrtsstraße Mariannenhof (Ellingshohl) ist eine fläche Strauchbepflanzung anzulegen, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen. Es sind Pflanzen der Pflanzenliste 1 (Anlage) zu verwenden.
- Der Pflanzabstand bei den Strauchbepflanzung beträgt 1,0 x 1,0 m.
- 7.6 Auf der an das Bienhorntal angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein stufig aufgebauter Waldrand anzupflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Dazu sind Sträucher der Pflanzenliste 1 (Anlage) im Abstand von maximal 1,5 x 1,5 m in Trupps von 3 - 10 Exemplaren zu pflanzen. Bäume II. Ordnung sind im Pflanzabstand von 5 x 5 m, Bäume I. Ordnung im Abstand 10 x 10 m zu pflanzen.

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 periclymenum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Viburnum opulus	Schneeball
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzliste 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

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzenliste 4

Pflanzenliste der zur Verwendung kommenden Kletter- und Rankpflanzen

Clematis, Wildgarten u. Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

8. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT - § 9 (1) 21 BAUGB**

Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene und mit dem Buchstaben (b) bezeichnete Fläche gilt, daß diese mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.

9. **FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE
- § 9 (1) 22 BAUGB**

Die privaten Stellplätze, welche auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Buchstaben (c) bezeichneten Fläche ausgewiesen sind, dienen der Erfüllung der Stellplatzpflicht der Bauflächen.

10. **Flächen für Abfallentsorgung - § 9 (1) 14 BAUGB**

Für die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene und mit dem Buchstaben (a) bezeichnete Fläche gilt, daß diese als Standort für Abfallbehälter zugunsten der Allgemeinheit belastet wird.

11. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
- § 9 (1) 26 BauGB**

Für die Herstellung der Erschließungswege sind im Böschungsbereich Stützsteine bis 75 cm Höhe über den Wegflächen zulässig. Die Anlagen sind zu begrünen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 (1) NRN. 1 UND 3
LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) RHEINLAND-PFALZ UND § 9 (4) BAUGB

1. **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - § 86 (1) 1 LBAUO**

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Dächer für An- und Nebenbauten dürfen auch als Pultdach ausgebildet werden.

Dachneigungen für Hauptgebäude müssen eine Neigung zwischen 20 und 30° aufweisen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Teile eines Daches. Die Neigungsflächen der Satteldächer sind im gleichen Winkel auszubilden.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind unzulässig. Dachaufbauten als Dächer über Vorbauten der Wohnflächen unterhalb der Dachgeschoßebene sind zulässig. Zu Belichtung des Dachraumes sind liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. 1,5 m² zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist landschaftsbedingt nur in den ortsüblichen dunklen Farbtönen -anthrazit- in kleinteiligem Material wie Tonziegel, Schiefer oder in Struktur, Form und Farbe entsprechendem Material auszuführen. Großförmige gewellte Platten und ähnliche Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben angestrichen, verputzt oder verblendet werden.

1.5 Antennen

Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,9 m Ø sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig. Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang, einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 1,5 m Ø sind nur als Gemeinschaftsantennenanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden.

1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind beschränkt auf zwei Anlagen je Stätte der Leistung. Die Größe der Werbeanlagenfläche darf eine Höhe von 0,70 m und einer Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,0 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante zulässig. Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sind unzulässig.

2. **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, DER STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN - § 86 (1) 3 LBAUO**

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Stellplätze

Überdachte private Stellplätze sind als offene Holz- oder Stahlkonstruktionen auszubilden (Carport) und extensiv zu begrünen.

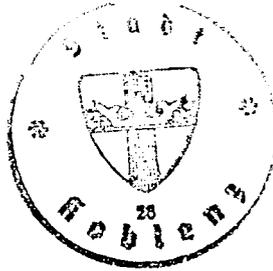
2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind vorzugsweise in Form von Hecken, daneben als Holzzäune oder Mauern herzustellen. Holzzäune und/oder Mauern über eine Höhe von 0,80 m sind zu beranken.

C EMPFEHLUNGEN

1. Private Wegflächen sollen mit breitfugigem Verbundpflaster hergestellt werden. Gleiches gilt für private Stellplatzflächen (ausgenommen überdachte Anlagen).

Ausgefertigt:
Koblenz, 22.04.1997



Stadtverwaltung Koblenz

Ulrich Wernemann

Oberbürgermeister