

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zum V + E Plan Nr. 19  
„Verlängerte Weitenbornstraße „  
Stadt Koblenz**

**Rechtsgrundlage BauGB, BauNVO, LBauO Rheinland-Pfalz**

---

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)
  - 1.1 Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen gem. § 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4, Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 im Rahmen des § 17 BauNVO festgesetzt.
  - 1.3 Die max. Firsthöhe wird im WA Gebiet mit FH = 11,0 m und TH = 6,0 m über OKFF festgesetzt, Traufhöhe ist die Schnittlinie Außenwand / Dachhaut. OKFF wird mit max. 0,5 m über der geplanten ( zugeordneten ) Erschließungsfläche festgelegt.
  - 1.4 Je Wohngebäude ist nur 1 WE zulässig.
2. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
  - 2.1 Für das ausgewiesene WA Gebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel-, Doppel - und Reihenhäuser.

- 3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Bis auf die beiden Baugrundstücke , Flurstück 153 und 154 müssen Carports und Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.
- 3.2 Für die Baugrundstücke sind im Bereich des WA - Gebietes zwischen privater Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Müllstandplätzen und Stellplätzen nicht zulässig.
- 3.3 Die Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasensteinen, wassergeb. Decke etc. auszuführen.
  
- 4.0 Verkehrsflächen / Stellplätze**
- 4.1 Die Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche erstellt und ideell anteilig den Baugrundstücken zugeteilt.
- 4.2 Für den Ausbau der Straße sind die Fachplanungen „Straßenplanung“ verbindlich.
- 4.3 Für die ausgewiesenen Stellflächen oder Garagenflächen sind wahlweise nur Stellplätze, und / oder Garagen oder Carports zulässig.
- 4.4 Es sind insgesamt 15 Stellplätze ( s. auch Pos. 4.3 ) entsprechend 1,5 St je WE und 3 allgemein zu nutzende Stellplätze zu erstellen.
  
- 5.0 Versorgungsflächen**
- 5.1 Flächen für Versorgungsanlagen sind im WA - Gebiet zulässig, auch wenn keine besonderen Bereiche ausgewiesen sind.
  
- 6.0 Private Grünflächen**
- 6.1 Die privaten nicht überbaubaren Flächen des WA - Gebietes sind i.V.m. § 88 BauO als Vorgartenflächen,Zier- oder Nutzgärten bzw. landespflegerisch zu gestalten. Zufahrten und Wege sind zulässig.
- 6.3 Die privaten Grünflächen werden als Flächen zur Regenrückhaltung bzw. als Versickerungsflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 14 und 16 BauGB festgesetzt.
- 6.4 Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB ist die Bodenversiegelung der nicht überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

**7.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

- 7.1 Für die private Erschließungsstraße sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger und ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Restfläche in Flurstück 155 einzutragen.

**B. BAUORDNUNGSPECHTLICHE FESTSETZUNGEN - LBauO Rhld.-Pf. § 88**

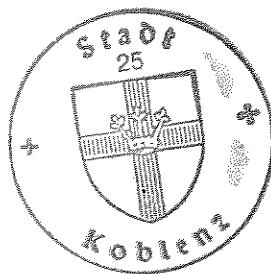
- 1.1 Zulässig sind im WA - Gebiet alle Formen des geneigten Daches, ausgenommen einhüftige Pultdächer, Garagen können flach abgedeckt werden.
- 1.2 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als  $35^{\circ}$  zulässig und müssen einen Abstand von 1,5 m zu den Giebelseiten einhalten.
- 1.3 Für Dacheindeckungen sind blendende Materialien (z.B. reflektierende Aluminiumbleche) und grelle Farbtöne (z.B. Schockfarben) nicht zulässig.
- 1.4 Einfriedungen sind nur als Zäune oder lebende Hecken mit einer Höhe von max. 1,0 m straßenseitig und zu den sonstigen Grenzen mit max. 1,5 m zulässig.  
Als Ausnahme kann aus Sichtschutzgründen im Aufenthaltsbereich eine Höhe von 2,0 m (Hecke, Holzblender o. Mauer, Sichtmauerwerk oder geputzt) zugelassen werden.
- 1.5 Die Versätze der Gebäude (bei Grenzbebauung) sind mit Baulasten zu sichern.

**C. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Brandschutz**

- 1.1 Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen ( Grundstücke ) ist die Bauaufsichtliche Verw. Vorschrift Nr. 4/1988 " Flächen für den Einsatz von Brändbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken " anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemäßt sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 ( Achslast 110 KN ).
- 1.2 Für Gebäude der Gebäudeklasse IV ist eine Feuerwehrzufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt zu berücksichtigen. Hierbei ist die Bauaufsichtliche Verw. Vorschrift Nr. 4/1988 " Flächen für den Einsatz von Brändbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken " anzuwenden. Die Tragfähigkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bemäßt sich nach DIN 1072 Brückenklasse 16/16 ( Achslast 110 KN ).
- 1.3 Für Gebäude der Gebäudeklassen I bis III sind Zufahrten, Bewegungsflächen und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge vorzusehen, wenn sie mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen.
- 1.4 Zur Löschwasserversorgung muß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. ( DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. ).
- 1.5 Zur Löschwasserversorgung muß eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min ( 96 m<sup>3</sup>/h ) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 21.03.2002



Stadtverwaltung Koblenz

(Ulrich - Winzenm.  
Oberbürgermeister)

Aufgestellt:

Entwurfsverfasser:

....., den .....



Ingénieur - Team Thran  
Dipl.Ing. Ingfried Thran  
Dipl. Ing. Anke Thran

.....  
Stadt Koblenz  
Oberbürgermeister

.....  
Vorhaben- und Erschließungsträger