

## **Vorhaben - und Erschließungsplan ( VEP) Nr. 200 „Oben im Bienhorn / Ellingshohl“**

# **Textfestsetzungen**

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

BauNVO §§ 1-15 , BauGB § 9 Abs. (1)

BauNVO § 4 Festsetzung : Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in Abs. (3) Ziff.1., 3.,4. und 5. der Baunutzungs-Verordnung - BauNVO – in der Fassung vom 23.1.1990 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

BauNVO §§ 16 – 21a , BauGB § 9 Abs.(1) Ziff. 1

#### **1.2.1 Grundflächenzahl ( GRZ )**

BauNVO § 16 Abs. (2 ) Ziff. 1

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt

Die Flächen der Unterflurgaragen werden nicht in die Berechnung der GRZ einbezogen.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl ( GFZ )**

BauNVO § 16 Abs. (2) Ziff. 2.

Die Geschossflächenzahl wird für alle Grundstücke auf 0.8 festgesetzt.

Die Flächen der Unterflurgaragen werden nicht in die Berechnung der GFZ einbezogen.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

BauNVO § 16 Abs. (2) Ziff. 3

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

### **1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

BauNVO § 16 Abs. ( 2 ) Ziff. 4

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen bis zum First ist in den Systemskizzen im Plan enthalten.

Für die Grundstücke 1 bis 8 und 22 bis 29	max.	7,50m
Für die Grundstücke 9 bis 12 und 17 bis 21	max.	8,50m
Für die Grundstücke 13 bis 16	max.	9,50m

Jeweils gemessen von OKFF.

### **1.2.5 Höhenlage der baulichen Anlage**

Mit Ausnahme des Grundstücks 28 ( wegen Straßengefälle )  
ist die Erdgeschoss – Fußbodenhöhe OKFF der Gebäude in einem Bereich  
von mind. 0,15 m bis max. 0,50 m über höchster Straßenoberkante festgesetzt.  
Hierbei wird durch die Anordnung der Decke oberhalb der Unterflurgaragen  
die Höhe OKFF – Erdgeschoss der Gebäude 1 bis 8 festgelegt.

## **1.3 Bauweise**

BauGB § 9 Abs. (1 ) Ziff. 2.

Offene Bauweise gem BauNVO § 22 Abs. ( 2 )  
Es sind nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

## **1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

BauGB § 9 Abs.( 1 ) Ziff 2.

Die Haupt – Dachrichtung wird im Plan (  $\leftrightarrow$  ) oder (  $\longleftrightarrow$  )  
angegeben

Für die Gebäude 1 und 2 bzw. 3 und 4 ist für die Grenzbebauung eine Baulast  
einzutragen.

## **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

BauGB § 9 Abs.( 1 ) Ziff. 6.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

## **1.6 Garagen und Stellplätze**

BauGB § 9 Abs.( 1 ) Ziff. 4. und 11.

Soweit die VEP – Planzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Ziff. 4 BauGB ( Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück ) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der im VEP – Plan für die Hauseinheiten festgesetzten Bautiefen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Die Garagen der Grundstücke 1 bis 8 sind den jeweiligen Baugrundstücken mittels Baulast anzubinden.

## **1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

BauGB § 9 Abs.( 1 ) Ziff. 26.

Zur Herstellung des Straßenkörpers ist entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0.20m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine zu dulden.

# **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

LBauO § 88 Abs.( 1 )

## **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**

### **2.1.1 Dachgestaltung**

Alle Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 40 Grad auszubilden, mit Ausnahme die der Häuser 9 - 14 , westlich der Planstr. B. Hier sind zur Ermöglichung einer individuellen Architektur folgende Dachformen möglich: Erlaubt sind Zelt-, Walm- oder Halbrundbogendach. Nicht zugelassen sind Flach-, oder Pultdächer. Die Dacheindeckung der gesamten Dächer hat sich in Form und Farbe an die in der Ortslage vorhanden Eindeckung ( Pfannen und Schiefer ) anzupassen. Die Ausbildung von Dachaufbauten ist generell in Form von Gauben zulässig. Die Summe der Gaubenlänge darf jedoch 2/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Die Dachgauben sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,50 m unterhalb der Firsthöhe enden.

## **2.1.2 Festsetzungen für die Garagen (außer Gemeinschaftsgaragen)**

Für die Garagen sind Satteldächer und Flachdächer zugelassen  
Dächer aneinanderstehender Garagen sind anzupassen,  
Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer, von der üblichen  
Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig z.B. Wellblechgaragen,  
Rund - oder Zeltgaragen.  
Carports sind anstelle von Garagen zulässig.

## **2.1.3 Festsetzungen für die Gemeinschaftsgaragen**

Die Gemeinschaftsgaragen sind in Massivbauweise zu errichten.  
Die Dachflächen sind mit Mutterboden zu überdecken und mit  
Rasen einzusäen.  
Garagentore sind in einheitlicher Ausführung herzustellen.

## **2.1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen**

2.1.4.1 Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 12 cbm können ausnahmsweise  
zugelassen werden.  
Die Gartenlauben und Geräteschuppen haben zur Nachbargrenze einen  
eigenen Bauwich von mindestens 3 m einzuhalten. Dies gilt nicht, sofern  
Geräteschuppen auf den für Garagen vorgesehenen Flächen errichtet werden.

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

2.1.4.3 Für die Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen  
Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen.  
Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

## **2.1.5 Vorgärten**

Die als Vorgärten festgesetzten Flächen mit Ausnahme der Einfahrten  
und Zugänge, sind als Grünfläche anzulegen.  
In Teilbereichen der Vorgärten sind PKW – Stellplätze mit Rasen-  
gitterstein – Befestigungen erlaubt.

## **2.1.6 Einfriedungen gem. § 8 LBauO**

Einfriedungen sind straßenseitig nur in einer Höhe von 1,00m  
zulässig.

#### **2.1.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, sind nur in einer Größe bis maximal 0,5 qm zulässig

#### **2.1.8 Abfallbehälter**

Zur Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

- 2.1.8.1 Nischen in den Außenwänden der Wohnungen oder Garagen .
- 2.1.8.2 Geschlossene Standplätze ( umbaute oder überdachte Anlagen )  
auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke.
- 2.1.8.3 Offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölzen  
abgepflanzt werden.

### **3. Landschaftsplanerische Festsetzungen**

#### **3.1 Private Grünflächen in Verbindung mit Gebot zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**

(§ 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 ( 1 ) 25a. BauGB

##### **3.1.1 Private Pflanzfläche P1**

Auf der Fläche P1 ist im Randbereich zum Garagenhof eine Strauchbepflanzung anzulegen. Verwendet werden sollen heimische Laubholzarten gem. Pflanzliste 2 ( siehe Anhang ). Die verbleibende, von Bebauung freizuhaltende Fläche, ist als Rasenfläche anzulegen. Die Pflanzung und die Rasenfläche sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Insgesamt sind 13 Laubbäume ( hochstämmig und mittelstämmig gemischt ) zu pflanzen gem. Pflanzliste 1 und 3.

##### **3.1.2 Private Pflanzfläche P2**

Auf der Fläche P2 ist gem. Plandarstellung eine Strauchpflanzung aus heimischen Laubholzarten gem Pflanzliste 2 ( siehe Anhang ). anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind 4 hochstämmige Laubbäume gem. Anhang, Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Bodenvegetation ist Rasenfläche anzulegen.

##### **3.1.3 Private Pflanzfläche P3**

Auf der Fläche P3 ist entlang des Kasernengeländes, gemäß Darstellung eine Strauchbepflanzung aus heimischen Laubholzarten gem. Anhang, Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Alle erstellten Neuanpflanzungen sind sachgemäß zu pflegen. Pflanzungen und Pflege der Gehölze haben nach DIN 18915 und DIN 18916 zu erfolgen. Die Gehölze im Bereich von Stellplätzen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

#### **3.1.4 Private Grünfläche G1**

Die vorhandenen Bäume der Flächen G1 sind zu erhalten.  
Als Bodenvegetation ist Rasenfläche anzulegen.

#### **3.1.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder als eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangenen 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen.

Ausgenommen hiervon ist die mit Mutterboden abgedeckte Beton - Fläche über den Gemeinschaftsgaragen.

Die Gehölzarten sind den Pflanzenlisten 1 bis 3 in Anhang 1 zu entnehmen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgende Pflanzperiode vorzunehmen.

## **4. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundene Decke, Rasen - Gittersteine Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ( z.B. zur Gartenbewässerung ) ausdrücklich empfohlen.

## Anhang 1

Es gelten als Mindestqualitäten:

Obstgehölze: 2 x verpflanzt, 8-10cm Stammumfang

Bäume und Solitärbäume: 2 x verpflanzt, 15-20 cm Stammumfang mit Ballen

Sträucher: verpflanzt, 60-100 cm Höhe, ohne Ballen

Heister: 2 x verpflanzt, 125-150 cm Höhe, ohne Ballen

### Pflanzenliste 1

Bäume zur Bepflanzung von Grünflächen / (g) = großkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus (g)	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior (g)	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea (g)	Trauben-Eiche
Tilia cordata u .i. Sorten (g)	Winter-Linde

### Pflanzenliste 2

Arten für Gehölzpflanzungen aus heimischen Gehölzen in den öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Heimische Felsenbirne
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rubiginosa	Hecken-Rose
Rosa glauca	Bereifte Rose
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Pflanzenliste 3

#### Obst-Hochstämme/Wildobst

##### Äpfel:

Boskoop  
Brettacher  
Goldparmäne  
Jakob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Morgenduft  
Ontario  
Rheingold  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinische Schafsnase  
Rote Sternrenette  
Trierer Weinapfel  
Winterrambour

##### Birnen:

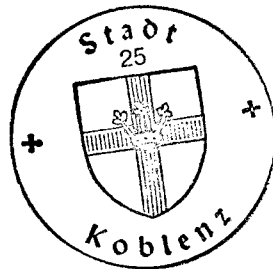
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Gute Luise  
Schweizer Wasserbirne

##### Wildobst:

Malus sylvestris  
Pyrus pyraeaster  
Sorbus torminalis

Walnüsse, wurzelecht

Ausgefertigt: 15.07.2003  
Koblenz,



Stadtverwaltung Koblenz

*Karlheinz - Winem*  
Oberbürgermeister