

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 202 "Kettengarten"

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- a) Das im Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiet (WR) dient ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind demnach nur Wohngebäude.
- b) In dem im Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- c) In dem im Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 Abs. 4 und 20 Abs. 3 BauNVO)

- a) Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich nur aus den Festsetzungen der Planurkunde. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von 25 v.H. überschritten werden.
- b) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind nicht auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festsetzungen hierzu ergeben sich nur aus dem Bebauungsplan.

4. Überschreitung der Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile, wie Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten und ähnlichem bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einem Drittel der Gebäudebreite überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- a) Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.
- b) Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig,

soweit deren umbauter Raum einen Inhalt von 20 cbm nicht überschreitet.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Mindestbreite der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen nur Baugrundstücke gebildet werden, die eine Mindestbreite von 6 m aufweisen.

8. Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Soweit im Bebauungsplan keine Böschungsflächen festgesetzt sind, müssen Böschungen bis zu einer Breite von 0,75 m entlang der Straßenbegrenzungslinie geduldet werden, soweit dieses erforderlich ist.
- b) Zur Herstellung der Verkehrsflächen muß auf den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie der Einbau von Rückenstützen zur Befestigung der Bordsteine geduldet werden. Die Breite der Rückenstützen darf nicht mehr als 0,15 m betragen.

9. Landschafts-/Grünordnungsplanung

(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB und § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

- a) Die im Bebauungsplan mit W/C1, S/C1, S/C2 und S/C3 gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan mit W und S bezeichneten Bereichen als Sammelausgleichs- bzw. Sammelersatzmaßnahme gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.
- b) Im Straßenraum und im Bereich des Wendehammers sind insgesamt 20 mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) der Artenliste 3 in einem Abstand von ca. 25 m zu pflanzen. Geringere oder weitere Abstände können zugelassen werden, soweit dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse erforderlich ist. Für jeden Baum ist ein Pflanzbeet von mind. 4 qm vorzusehen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern der Artenliste 4 zu bepflanzen und gegen Befahren zu sichern.
- c) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind 10 großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) der Artenliste 3 anzupflanzen. Die Randbereiche sind durch Gehölzanpflanzungen der Artenlisten 1 und 2 zu gestalten.

- d) Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) der Artenliste 3 anzupflanzen. Auf dem Grundstück stehende standortgerechte Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.
- e) Zehn Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzstandorte sollen vorrangig im Bereich der Grundstücksgrenzen liegen. Der Anteil der Ziernadelgehölze oder Koniferen darf 10% nicht überschreiten.
- f) Vorhandene Bäume sind zu erhalten, soweit sie wegen der Errichtung des Baukörpers nicht gefällt werden müssen. Insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Radius von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Abgängige Bäume sind durch Bäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) der Artenliste 3 zu ersetzen.
- g) Alle fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sowie alle Mauern sind mit Kletterpflanzen der Artenliste 5 flächendeckend und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten; sonstige Wandflächen sind mit wenigstens 30% der gleichen Art zu begrünen.
- h) Auf der mit den Zuordnungsbuchstaben W/C1 und S/C1 festgesetzten Fläche ist auf einer 10 m breiten Fläche eine mindestens 6 m breite Gehölzpflanzung gemäß Artenliste 1 anzupflanzen. Der dem Wohngebiet abgewandte Gehölzsaum ist auszurunden, damit der Randeffekt der Pflanzung gesteigert wird. In diese Heckenpflanzung sind in einem unregelmäßigen Abstand, der nicht weniger als 15 und nicht mehr als 25 m betragen soll, mittelkronige Laubbäume der Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) anzupflanzen. Die Heckenpflanzen sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Anpflanzung ist in Kern- und Randzone zu gliedern. In der Randzone ist auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite ein ca. 3 m breiter Krautsaum anzupflanzen. Durch sporadische Teilflächenmahd ist dieser Saum auf Dauer gehölzfrei zu halten. Auf diesen Flächen stehende Bäume sind zu erhalten. Die Pflanzen sollen 60 bis 80 cm Höhe aufweisen und mindestens zweimal verpflanzt worden sein.
- i) Auf der mit den Zuordnungsbuchstaben S/C2 festgesetzten Fläche sind 2 Obstbäume der Artenliste 3a mit einem Mindeststammumfang von 14 cm anzupflanzen. Im übrigen ist diese Grünfläche in ihrem heutigen Zustand zu erhalten und durch zweimalige Mahd zu pflegen.
- j) Auf der mit den Zuordnungsbuchstaben S/C3 festgesetzten Fläche sind 5 mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) der Artenliste 3 anzupflanzen. Zusätzlich ist auf einem 3 m breiten Streifen, der an den Grenzen entlang anzulegen ist, eine dichte Abpflanzung gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Insgesamt ist dieser Bereich der Sukzession zu überlassen.

10. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Bezugshöhe für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen stellt die vorhandene

Erdoberfläche dar.

11. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO)

- a) Für das Bebauungsplangebiet wird eine Minstdachneigung von 35 Grad und eine maximale Dachneigung von 40 Grad festgesetzt. Nebenanlagen können mit Flachdach versehen werden. Zur Dacheindeckung wird nur schieferfarbenes Material zugelassen.
- b) Zur Gestaltung der Dachlandschaft sind Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig. Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
- c) Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Drempele Höhe wird lotrecht von Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.
- d) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschl. Parabolantennen mit Reflektorschalen sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur als Gemeinschaftsanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig. Die Größe der Reflektorschalen wird auf maximal 0,90 m limitiert.
- e) Abfallbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Soweit sie von außen zugänglich sind, müssen sie umbaut oder anderweitig abgeschirmt werden. Sofern dazu feststehende Behälter oder ähnliche Einrichtungen verwendet werden, sind diese dauerhaft durch Rankgewächse zu begrünen oder mit einer 1,5 m hohen Hecke bzw. einer dichten Strauchpflanzung zu umgeben. Wenn eine Unterbringung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich ist, können sie ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Auch dann sind diese Standplätze mit einer 1,5 m hohen Hecke bzw. einer dichten Strauchpflanzung zu umgeben.
- f) Einfriedungen dürfen mit einem massiven Sockel in einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Bis zu einer Höhe von 2 m sind Hecken und Sträucher als Einfriedungen zulässig.
- g) Die zur inneren Erschließung erforderlichen Wege sind so auszuführen, daß ihre Bodenfunktionszahl mindestens 0,3 beträgt.
- h) Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten

(§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 21. 11. 1996



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Hilber Wimmer
Oberbürgermeister