

## T E X T

zum Bebauungsplan Nr. 212 "Pfarrer-Kraus-Str./Sonnenallee/Silberstrasse"  
- Änderung Nr. 4 -

---

### 1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der derzeit gültigen Fassung aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

### 2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB enthält, sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig, wenn sie in einem Bereich errichtet werden, der durch die verlängerte vordere und hintere Baugrenze (bezogen auf die Strassenbegrenzungslinie) begrenzt wird. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Garagen sind im übrigen innerhalb der Vorgärten unzulässig.
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ziffer ③ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze dienen ergänzend als Erfüllung der Verpflichtung nach § 45 LBauO für die mit der gleichen Ziffer bezeichneten Baugrundstücke.

### 3. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

- 3.1 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 7.3 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- 3.2 Parabolantennen mit Reflektorschalen mit mehr als 0,90 m Ø sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, wenn sie einschl. des Mastes eine Höhe von 8,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- 3.3 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste u.ä. oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 4.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge sind als Grünflächen anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenfläche mit Asphalt, Beton, Platten etc. ist unzulässig.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 5.1 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Böschungsflächen eingetragen sind, werden für alle übrigen Privatgrundstücke entlang der Strassenbegrenzungslinie, Böschungen bis zu einer Breite von 0,75 m festgesetzt.
- 5.2 Zur Herstellung des Strassenkörpers ist auf den Privatgrundstücken entlang der Strassenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine zuzulassen.

6. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) gekennzeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz belastet ist.

7. Festsetzungen über die äussere Gestaltung baul. Anlagen gem. § 86 Abs. 1 LBauO

- 7.1 Für die äussere Gestaltung der zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max. 35° zulässig,
  - b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
  - c) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
  - d) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,
  - e) Drempele sind unzulässig.
- 7.2 Für die äussere Gestaltung der mit (B) gekennzeichneten Einzel- bzw. Doppelhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis 40° zulässig,
  - b) Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig (Drempeelhöhe wird an der Aussenseite des Frontmauerwerkes lotrecht von OK Rohdecke bis OK Sparren gemessen),
  - c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
  - d) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
  - e) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

7.3 Vorgarteneinfriedigungen sind strassenseitig nur in einer Höhe von 0,80 m zulässig.

## 8. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

8.1 Flächen für Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Strassenraum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB:

- Auf der im Bebauungsplan mit (c) gekennzeichneten Fläche ist innerhalb des Strassenseitenraumes alle 20,0 m ein Pflanzbeet der Grösse 2,0 x 2,0 m anzulegen. Jedes Pflanzbeet ist mit einem hochstämmigen, mittelkronigen Baum in der Pflanzstärke von mind. 18/20 cm der Pflanzliste 2 sowie mit Bodendeckern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ggf. können ersatzweise auch Pflanzbeete zusammengefasst und mit 2 Bäumen im Abstand von 5,0 m gepflanzt werden. Die Pflanzbeete sind mit einem Hochbord gegen Überfahren zu schützen.

8.2 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) u. b) BauGB

- Auf der gesamten Fläche sind alle ausserhalb der überbaubaren Fläche stehenden hochstämmigen Obstbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen (Fläche (d)). Im rückwärtigen Hangbereich sind auf der mit (e) gekennzeichneten Fläche Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und Nachpflanzungen von Obstbaumhochstämmen der Mindestpflanzstärke 12/14 cm in Bestandslücken von grösser 100 m<sup>2</sup> entsprechend der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Bodenvegetation unter den Bäumen ist dauerhaft als "Grünland" zu pflegen, d.h. mindestens ein Mähgang/Jahr ist vorzunehmen.  
Auf der mit (f) gekennzeichneten Flächen ist ein Gehölzstreifen zu entwickeln, in den vorhandene Obstgehölze integriert und zusätzlich zu den vorhandenen Sträuchern, mind. 80 - 100 cm hohe Feldgehölze der Pflanzliste 3 gepflanzt werden. Die Gehölze sind über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen und abgestorbene Sträucher zu ersetzen. Anzulegen sind geschlossene Gehölzgruppen mit einem Pflanzraster von nicht über 1,50 x 1,50 m.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 25.03.1996



Pflanzliste 1

z. B. Äpfel

Obstbäume, hochstämmig

Rheinischer Bohnapfel

Rote Sternrenette

Winterrambour

Boskoop

Malmedy

Pflanzliste 2

z. B.

Laubbäume/Straßenbäume

Nordische Vogelbeere, Sorbus in Sorten

Vogelkirsche, Prunus a vium

Hainbuche, Carpinus betulus

Pflanzliste 3

z. B.

Bodendecker

Storchschnabel, Geranium macrorrhizum

Katzenminze, Nepeta faassenii

Goldnessel, Lamium Galeobdolon

Pflanzliste 4

z. B.

Feldgehölze

Hartriegel, Cornus sanguinea

Schlehe, Prunus spinosa

Liguster, Ligustrum vulgare

Schneeball, Virburnum lantana