

zum Bebauungsplan Nr. 212 für das Baugebiet Koblenz-Arenberg "Pfarrer-Kraus-Straße/
Sonnenallee/Silberstraße"

- - - -

1. Allgemeines

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind

- a) die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- b) im reinen Wohngebiet sowie für die im Bebauungsplan mit a bezeichneten Teile des allgemeinen Wohngebietes sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO).

1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.3 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Mit Ausnahme der Teile, für die in der Bebauungsplanzeichnung andere Festsetzungen getroffen sind, werden die restlichen Flächen der Grundstücke Gemarkung Arenberg, Flur 1, Nr. 77 und 78 als Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Für diese Flächen ist nur eine gärtnerische Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke zu belasten ist.

3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Als Anschluß der Baugrundstücke auf den Flurstücken Gemarkung Arenberg, Flur 1, Nr. 71/4, 71/9 und Flur 2, Nr. 76/6 und 76/2 wird die Straße "Am Roten Hahn" festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG). Die vorhandenen Zufahrten bleiben bestehen.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 e (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält, sind Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen

ein 5 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie -
zulässig. Dies gilt nicht für diejenigen Teile der Grundstücke, für
~~die andere Festsetzungen (z.B. als Vorgärten) getroffen sind.~~

4.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern (1) - (3) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 52 LBO für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

4.3 Soweit bei den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken keine Flächen als Einfahrten (Zufahrten) festgesetzt wurden, sind Einfahrten entlang der gesamten Straßenfront der Grundstücke zulässig.

5. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

5.1 Im reinen Wohngebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.

5.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme der unter Ziffer 7.7 geregelten Einfriedigungen - grundsätzlich ausgeschlossen.

5.3 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung andere als die nachstehenden Anlagen und Einrichtungen unzulässig:

- a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude,
- b) wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt, Nischen in den Außenwänden der Garagen oder
- c) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbauten Teilen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, die für andere Festsetzungen getroffen sind.

5.4 Antennenanlagen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - nur als Sammelanlagen für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

5.5 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude auf der Südseite der Straße "Am Roten Hahn" sowie beiderseits der Planstraße A und der Straße "Sonnenallee" werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen, Die Leitungen für Stromversorgung sind hier als Erdkabel zu verlegen.

6. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16 BBauG

6.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit ~~Stauden oder niedrigem Gehölz zu bepflanzen.~~

6.2 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über die Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. v. 26.2.1969, S. 78).

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffer 7.1 - 7.8) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1 - 5 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

7.1 Für die äußere Gestaltung der im reinen Wohngebiet liegenden Einzelwohnhäuser wird folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis max. 40° auszubilden.
- b) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. einem Quadratmeter (m^2) zulässig.
- c) DREMPEL sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig (Die DREMPELHÖHE wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.).
- d) Als Dacheindeckung ist für die Wohngebäude Schiefer oder ein Material in engobliertem Schiefertön zu verwenden.
- e) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

7.2 Darüberhinaus wird für die äußere Gestaltung der im reinen Wohngebiet liegenden Doppelhäuser und Hausgruppen mit Ausnahme der Hausgruppen mit Flachdächern folgendes vorgeschrieben:

- a) Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind einheitlich zu halten.
- b) Geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander sind zulässig.

7.3 Für die äußere Gestaltung der im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet liegenden Wohnhäuser wird folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis max. 40° auszubilden.
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtgabenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
- c) Die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig.
- d) Die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenflächen zu gestalten.

7.4 Für die Wohnhäuser im reinen Wohngebiet sowie für die im allgemeinen Wohngebiet beiderseits der Sonnenallee liegenden Wohnhäuser wird folgendes vorgeschrieben.

Die sichtbaren Sockelhöhen - Höhe OK Erdgeschoßfußboden - dürfen nicht mehr als max. 0,60 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Außenmauern der Gebäude. Die Vorgärten sind mit max. 2 % Steigung in Gebäuderichtung anzulegen.

7.5 Für die südlich der Planstraße A auf den Flurstücken Gemarkung Arenberg, Flur 2, Nr. 75, 76, 77 und 78 geplanten Wohnhäuser wird die Erdgeschoßfußboden OK auf 0,20 m über Fahrbahnachse - gemessen in östlicher Gebäudeflucht - festgesetzt.

7.6 Festsetzungen für die Garagen

- a) Alle von außen sichtbaren Bauteile der Garagen müssen eine nach Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen. Grelle Farben sind unzulässig. Für die Garage sind Flachdächer vorgeschrieben. Die Bautiefe von Garagen (Außenmaße von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) darf 8 m nicht überschreiten

Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art sind unzulässig (z.B. Wellblechgaragen, Rundgaragen oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (z.B. Klappgaragen).

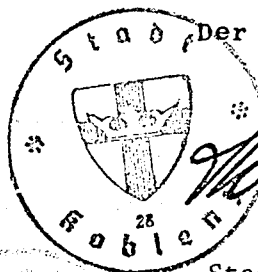
- b) Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten. ~~Auch die Flächen vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sowie die Flächen~~ von Garagenhöfen und Garagenstraßen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) und ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.
- c) Für die in Doppel-, Reihen- oder Gruppengaragen zusammengefaßten Garagen (Gemeinschaftsanlagen usw.) und auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaute Garagen mehrerer Beteiligter werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6 m festgesetzt und für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) Garagenhöfe und Garagenstraße - 7.6 b) Satz 1 wird die Befestigung mit Betonformsteinen bestimmt. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschließlich der Grundstückseigentümer über eine den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechende einheitliche Gestaltung der Stellplätze einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.
- d) Die Festsetzungen der Ziffer 7.6 a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 und RGO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

7.7 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis zu 1,0 m als Hecken oder bepflanzte Jägerzäune zulässig.

7.8 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 5.1 sind, im reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art sind an und auf den Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen ebenfalls nicht zulässig.

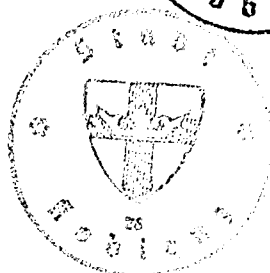
Koblenz, den 14. Mai 1975

Ausgefertigt:
Koblenz, 04.03.1993



Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Koblenz



[Signature]
Oberbürgermeister