

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 220 a (vorhabenbezogener Bebauungsplan): Kappesgarten in Koblenz-Arzheim

1. Geltungsbereich und Umfang

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen gelten für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 220 a: Kappesgarten in Koblenz-Arzheim dargestellten Bereich.

Sie regeln die Bebauung dieses Gebietes in gestalterischer Hinsicht und sind nur in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gültig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- a) Die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.
- b) Auf die Geschößflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, welche in anderen Geschossen errichtet werden, einschließlich ihrer Umfassungswände und die dazugehörigen Treppenträume incl. ihrer Umfassungswände anzurechnen.
- c) Es sind zwei Gebäudearten höhenmäßig abgestuft vorgesehen:
 - südlich der Planstraße Ein- und Zweifamilienhäuser als Hausgruppe, zweigeschossig mit Dachgeschoßausbau (kein Vollgeschoß)
GRZ 0,4 / GFZ 0,4 bzw. GFZ 0,8
 - restliche Bebauung Ein- und Zweifamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser, eingeschossig mit Dachgeschoßausbau (kein Vollgeschoß), südwestlich der Planstraße zweigeschossig mit Dachgeschoßausbau (kein Vollgeschoß)
GRZ 0,4 / GFZ 0,4 bzw. GFZ 0,8.

3. Nebenanlagen

- a) Die in § 14, außer Abs. 2 BauNVO, aufgeführten Nebenanlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.
- b) Im reinen Wohngebiet (WR) sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis 20 m³ Rauminhalt können ausnahmsweise zugelassen werden.
- c) Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Einrichtungen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen. Höhe der straßenseitigen Einfriedungen max. 1,00 m.
- d) Offene und geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) zur Unterbringung von Abfallbehältern (Mülltonnen) sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen oder Grundstücken (Vorgärten) zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO -

4.1 Für die äußere Gestaltung aller Wohngebäude wird im Einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer vorgesehen - Dachneigung max. 45 Grad.
- b) Gauben und sonstige Aufbauten sind grundsätzlich zulässig. Es sind nur Spitzgauben, Walmgaben oder Tonnengaben zulässig. Abstandsmaß vom seitlichen Dachrand mind. 1,50 m.

- c) Alle geneigten Dächer sind aus dunkelgetönten oder schieferfarbenen Doppelfalzziegeln oder Pfannen einzudecken.
 - d) Gaubendeckungen aus vorbewittertem Titanzink sind zulässig.
 - e) Großflächige Fenster sind im Glasanteil durch Sprossen kleingliedrig zu teilen.
 - f) Schornsteine über Dach sind im Grundriß so anzuordnen, dass ihr Austritt über der Dachfläche in Firstnähe erfolgt.
 - g) Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 90 cm Durchmesser sowie andere Antennen, welche nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, welche einschließlich des Mastes eine Höhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Antennenanlagen für Rundfunk- und Fernsehempfang, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.
 - h) Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für den im Bereich der Baulücke „Hinterdorfstraße“ geplanten Neubau. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel oder Freileitung zu verlegen; die Entscheidung darüber trifft die KEVAG Koblenz.
 - i) Außenwandbekleidungen sind, außer hellfarbigem Rauh- oder Feinputz der Hauptwandflächen, nur im Sockelbereich dunkelfarben zulässig. Ausnahmen hierzu bilden untergeordnete Holzbekleidungen an Wand, Dachkanten oder Attiken.
 - j) Alle Einzel und Doppelhäusern und Reihenendhäuser erhalten seitliche oder vorgelagerte oberirdische Einzelgaragen, mit Ausnahme der Hausgruppe mit geneigten Satteldächern. Neigung der Garagendächer mind. 25 Grad. Die Eindeckungen der Garagendächer sind im Material den Wohnhausdächern anzupassen. Offene Fahrzeugunterstände, wie Carports, sind unzulässig.
 - k) Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rund- und Zeitgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, welche nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (Klappgaragen).
5. Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch - BauGB - vom 27.08.1987, bezogen auf die als Vorgärten festgesetzten Flächen, mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge, sind als Grünfläche anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenfläche mit Asphalt, Platten oder Beton etc., ist unzulässig.
6. **Festsetzungen für den Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- a) Unbelastete Dachabwasser müssen zur Gartenbewässerung in Zisternen abgeleitet werden. Überlaufendes Dachabwasser aus den Zisternen soll auf dem eigenen Grundstück breitflächig versickert werden. Sickermulden erhalten, um bei Starkregen Schäden bei Unterlieger zu vermeiden, einen Notüberlauf mit Anschluss an den Kanal (Versickerungsmulden). Brauchwassernutzung aus unbelastetem Dachabwasser ist zulässig.
 - b) Die auf den einzelnen Grundstücken befestigten Flächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
 - c) Der Wendepplatz ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Innerhalb der Grundstücksfreifläche sind für alle nicht überbaubaren Flächen bodenversiegelnde Befestigungen (Asphalt, Beton) unzulässig. Gestattet sind nur teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z. B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc..
- b) Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden und sind mindestens 50 % als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig, Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 vorzusehen. Bei natürlichem Abgang sind Neuanpflanzungen heimischer oder standortgerechter Laubgehölze gemäß Artenliste vorzusehen.

Die bestehenden topographischen Höhen im Wurzel- und Kronenbereich der vorhandenen festgesetzten Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Sollten aus zwingenden Gründen dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen, die Baum und Gehölzbestände sind nach DIN 18920 zu schützen und bei nicht zu vermeidenden Wurzelverletzungen entsprechend zu behandeln.

Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Planzungen auf öffentlichen und privaten Flächen:

- b) Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der öffentlichen Maßnahmen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) fachgerecht durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18915 sowie die Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 mit ein.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

- c) Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume	2 x v,	12 - 14 cm StU
Sträucher	2 x v, o.B.,	60 - 100 cm Höhe
Heister	2 x v, o.B.,	120 - 200 cm Höhe
	2 x v, o. B.	= 2 x verpflanzt, ohne Ballen
	StU	= Stammumfang.

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt 1, 5 m x 5 m, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

- d) Auf der privaten Grünfläche entlang des Fußweges sind durchgängig Sträucher bzw. Heister zu pflanzen. Die übrige Fläche ist als blütenreiche, extensive Wiese anzulegen. Nordwestlich des Wendeplatzes sind Bäume (20 %) und Sträucher (80 %) gemäß der Artenliste mehrstufig und abwechslungsreich zu pflanzen.

- e) Auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets sind zwei Baumgruppen gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind mit einer artenreichen Wildkrautmischung einzusähen.

Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

- f) Die nicht bebauten und nicht als Pkw-Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- g) Für Gehölzpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen sind mindestens 85 % der Pflanzen der Artenliste zu entnehmen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5 % der Gesamtzahl gepflanzter Gehölze nicht überschreiten.
- h) In den Vorgärten sind Baumpflanzungen gemäß der Artenliste durchzuführen. Der Baumstandort kann gegenüber der Festsetzung im Plan bis zu 3 m parallel zum Straßenverlauf versetzt werden.
- i) Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind abwechslungsreiche, mehrstufig aufgebaute Gehölzpflanzungen aus Sträuchern der Artenliste anzulegen. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind in die Gehölzpflanzung einzubinden.
Die Gehölzpflanzung ist aus unregelmäßigen Strauchgruppen und in unterschiedlicher Breite anzulegen, wobei die zeichnerisch festgesetzte Fläche zu mindestens 80 % zu bepflanzen ist.

Artenliste zur Gehölzverwendung

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen und Grundstücksfreiflächen

Bäume I. Ordnung (großkronig)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung (mittel-kleinkronig), hochstämmige Obstbäume, lokaltypische Sorten

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

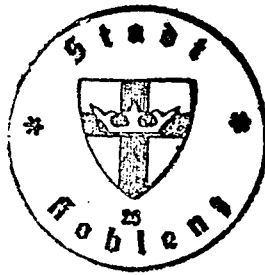
Sträucher

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna
Frunus spinosa
Rosa spec.
Syringa vulgaris

Eingrifflicher Weißdom
Schlehe
Wildrosen in Sorten
Flieder

Ausgefertigt:
Koblenz, 16.04.1999



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Andreas Wiermann
Oberbürgermeister