

Text

zum Bebauungsplan Nr. 221 für das Baugebiet "Heugerecht" in Koblenz-Arzheim, Teilbereich I

I. Allgemeine Festsetzungen

1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.
2. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind außer an den dafür vorgesehenen Stellen Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze 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.
3. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen unzulässig.
Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 cbm sind zulässig.
 - 3.2 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
 - a) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
 - b) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölz abgepflanzt werden.
 - c) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit ① gekennzeichneten Gebäudeteile haben ihren Müllstandort in der mit ① M gekennzeichneten Fläche.
 - 3.3 Parabolantennen mit Reflektorschalen von 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 einschließlich des Mastes eine Höhe von 8,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.
4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
 - 4.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers ist auf den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für Bordsteine zuzulassen.
 - 4.2 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. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 88 Landesbauordnung LBauO
 - 5.1 Für die äußere Gestaltung der zweigeschossigen Häuser wird im einzelnen Folgendes vorgeschrieben:
 - a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis zu 40 ° auszubilden.
 - b) Dachgauben sind zulässig.
 - c) Die Kombination verschiedener Gauben auf einer Dachseite ist unzulässig.
 - d) Alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen.
 - e) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firsthöhe aus der Dachfläche heraus-treten.

f) Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,50 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

5.2 Vorgarteneinfriedungen sind straßenseitig nur in einer Höhe von 0,75 m einschl. Sockelmauer zulässig.

5.3 Festsetzungen für Garagen:

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rund- bzw. Zeltgaragen).

II. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20

1.1 Vorgärten

Die als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge (mit einer Gesamtbreite von 6 m) - sind als Grünfläche anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenfläche mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.

1.2 Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen

a) Öffentliche Grünfläche an Planstraße A / Ecke Unterdorfstraße

Die kleine Grünfläche an der Einfahrt in das Plangebiet soll durch Anpflanzung von Gehölzen gemäß Artenliste 3 bzw. 3 a zu einer Gehölzinsel entwickelt werden. Der in der Fläche bereits vorhandene Baum ist im Bestand zu erhalten.

b) Neuanlage eines Pflanzbeetes im Bereich des Wendehammers

Anlage eines Pflanzbeetes am Randes des Wendehammers in Nachbarschaft des Spielplatzes (ca. 20 m²). Anpflanzung eines mittel- oder großkronigen Laubbaumes gemäß Artenliste

1 a im Anhang. Die Baumscheibe ist mit heimischen Bodendeckern zu begrünen. Die Gesamtmaßnahme dient insbesondere der besseren gestalterischen Anbindung des Wendehammers an den Spielplatz.

c) Neuanlage einer öffentlichen Grünanlage an Planstraße A

Die Freifläche ist entlang der Geltungsbereichsgrenze durch ein Hecken- bzw. Strauchgehölz anzupflanzen. Insgesamt sollen diese Strauchgehölze nicht mehr als ca. 30 % der Fläche einnehmen. Die übrige Freifläche soll als extensive Wiesenfläche erhalten bzw. entwickelt werden. Vorhandene Laubgehölze (meist Obstbäume) sind zu erhalten und in den Bestand zu integrieren. Darüber hinaus sind in der Fläche 5 Obstbäume gemäß Artenliste 2 anzupflanzen. Die Fläche ist in geeigneter, gestalterisch ansprechender Form gegen Befahren zu sichern.

d) Erweiterung des vorhandenen Gehölzbestandes auf dem öffentlichen Spielplatz

Entlang der Einfriedung des Spielplatzes ist ein Heckengehölz von wenigstens ca. 2 m Breite anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in den Bestand zu integrieren. Es sind Gehölze gemäß Artenliste 3 a im Anhang zu verwenden. Darüber hinaus sind in der Fläche 3 klein- bzw. mittelkronige Laubbäume gemäß Artenliste 1 oder 1 a anzupflanzen. Die Standorte sind der Plandarstellung zu entnehmen. Durch die Standortwahl soll eine übermäßige Verschattung des Spielplatzes vermieden werden.

1.3 Maßnahmen auf den privaten Flächen

Neuanlage von Zier- und Nutzgärten

Die privaten Freiflächen (Gartenbereiche der Wohngrundstücke) werden als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 9 (1 a) BauGB berücksichtigt. Aus diesem Grund sind diese

Gartenflächen insgesamt zu begrünen. Bevorzugt sind für Bepflanzungsmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden. In Vorgartenbereichen, also auf den (privaten) Flächen zwischen dem Wohngebäude und der angrenzenden Erschließungsstraße, sind ausnahmsweise Anpflanzungen einzelner standortfremder Gehölze bzw. Ziergehölze zulässig.

1.4 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung von Laubhecken

Auf den in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Heckenstrukturen vorzusehen. Die Hecken sollen - in Abhängigkeit von den räumlichen Möglichkeiten - möglichst als freiwachsende Hecken entwickelt werden. Für die Anpflanzung sind Arten gemäß Artenliste 3 bzw. 3 a im Anhang zu verwenden. Bevorzugt sollen mehrartige Hecken angelegt werden.

Anpflanzung von (mindestens) 24 Laubbäumen in den Hausgärten

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist innerhalb des Privatgartens ein Laubbaum gemäß Artenliste 1 bzw. 1 a anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist die Anpflanzung von Obstbäumen in entsprechender Stückzahl zulässig.

1.5 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Alle entsprechend gekennzeichneten Bäume sind innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten.

1.6 Allgemeine Vorgaben für Anlage, Pflege und Entwicklung der festgesetzten Gehölzbepflanzungen

Soweit im Einzelfall nicht anders festgesetzt, gelten für die Gehölzpflanzungen folgende allgemeinen Vorgaben für Anlage, Pflege und Entwicklung:

Für die festgesetzte Anpflanzung sind Arten der jeweils genannten, im Anhang aufgeführten Artenliste zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 30 % können in den Pflanzungen andere regional-typische und standortgerechte Arten verwendet werden.

Das Pflanzmaterial soll die Qualität „Strauch“, zweimal verpflanzt, Höhe 60 cm - 100 cm bzw. Hochstamm, dreimal verpflanzt, m. B. 16 - 18 haben.

Soweit nicht anders angegeben, sind die einzelnen Straucharten jeweils gruppenweise zu 3 bis 5 Individuen einer Art anzuordnen. Eine Unterscheidung in „dienende“ und „leitende“ Gehölze in der Anpflanzung ist sinnvoll.

Soweit nicht anders angegeben, sind Gehölzanpflanzungen naturnah zu gestalten - z. B. mit ausgelappten Rändern. Eine freiwachsende Entwicklung ist zu ermöglichen. Pflegeschnitte sind nur in mehrjährigen Intervallen und abschnittsweise durchzuführen. Sofern es die Verkehrssicherungspflicht erfordert, sind den betroffenen Bereichen häufigere Pflegeschnitte zulässig.

Alle festgesetzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Funktionsrelevante Gehölzverluste sind gleichwertig in den darauffolgenden Vegetationsperioden zu ersetzen.

1.7 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB

Den Straßenflächen „A“ werden die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen „A“ im Teilgebiet I zugeordnet.

Den Wohngrundstücken „W“ werden die Maßnahmen auf den mit „W“ bezeichneten Kompensationsflächen im Teilbereich II als Sammelmaßnahme zugeordnet.

2. Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 LWG

Nicht schädliches verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern dies möglich ist, durch breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

(Die Bemessung und Gestaltung von Sickeranlagen erfolgt nach ATV-Arbeitsblatt A.138).
Falls dies nicht möglich ist, wird auf Antrag der Anschluss an das Kanalnetz ermöglicht.

3. Zusätzliche Festsetzung

a) Begrünung der Flachdächer von Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Dachflächen von Garagen sind mit einer Extensivbegrünung zu bepflanzen.

b) Fassadenbegrünung

An Haus- und Garagenwänden, die keine Fensteröffnung aufweisen, ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen vorzunehmen.

Geeignet sind Wilder Wein, Efeu, Clematisarten und Kletterrosen.

4. Wertstoffbehälter

Standplätze für Wertstoffbehälter sind außerhalb dieses Geltungsbereiches in ausreichender Zahl und in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Ausgefertigt:

Koblenz, 17.03.2000



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Ulrich Wiermann
Oberbürgermeister

Artenliste 2: „kinderfreundliche Obstarten“

Äpfel

Artnamen	Typ
1 Alkmene	Herbstapfel
2 Geheimrat Oldenburg	Herbstapfel
3 Goldpramäne	Winterapfel
4 Gravensteiner	Herbstapfel
5 Kaiser Wilhelm	Winterapfel
6 Prinz Albrecht	Winterapfel
7 Weißer Klarapfel	Sommerapfel

Birnen

Artnamen	Typ
1 Bunte Julibirne	Sommerbirne
2 Gellerts Butterbirne	Herbstbirne
3 Gute Luise	Sommerbirne
4 Williams Christ	Sommerbirne

Sonstige Obstarten

Artnamen	Typ
1 Schneiders	Knorpelkirsche
2 Ludwigs Frühe	Sauerkirsche
3 Hauszwetschge	Zwetschge
4 Kirkespflaume	Blaue Rundpflaume,
5 Von Nancy	Mirabelle
6 Juglans Regia	Walnuß
7 Prunus persica spec.	hier: Weinbergspfirsich
8 Mespilus germanicus	Mispel

ANHANG

ARTENLISTE

Artenliste 1: Kleinkronige Laubbäume

<i>Artnamen (deutsch / wissenschaftlich)</i> Pflanzqualität	<i>Wuchshöhe</i>	<i>Wuchsbreite</i>	<i>Wurzelform</i>
1 <i>Feldahorn Acer campestre</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	10- 15m		
2 <i>Hainbuche Carpinus betulus</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	10 - (20) m		
3 <i>Robinie Robinia pseudoacacia ssp.</i> <i>Monophylla Färsffgiala</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	10 - 20 m	< 10 m	

Artenliste 1a: Mittel- und großkronige Laubbäume

<i>Artnamen (deutsch / wissenschaftlich)</i> Pflanzqualität	<i>Wuchshöhe</i>	<i>Wuchsbreite</i>	<i>Wurzelform</i>
1 <i>Stieleiche Quercus robur</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	20 - 30 m	20 m	tief
2 <i>Winterlinde Tilia cordata</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	30 m	20m	herz
3 <i>Bergahorn Acer pseudoplatanus</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	40m	15m	tief
4 <i>Spitzahorn Acer platanoides</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	20m	15m	tief
5 <i>Esche Fraxinus excelsior</i> Hochstamm, 3 x v, U = 12 - 14 cm	40m	15m	tief

Artenliste 3 : Strauch- und Heisterpflanzen (mit Baumarten)

Artnamen (deutsch / wissenschaftlich)	Wuchshöhe	Bemerkung
1 Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>	5 m	Industriefest
2 Schlehe <i>Prunus spinosa</i>	5 m	
3 Eingrifflicher Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	5m	
4 Hundsrose <i>Rosa canina</i>	5m	
5 Bibernelle <i>Rosa pimpinellifolia</i>	5m	
6 Roter Hartriegel <i>Comus sanguinea</i>	5m	
7 Waldgeißblatt <i>Lonicera periclymenum</i>	5m	Kletterpflanze
8 Gemeine Hasel <i>Corylus avellana</i>	10 m	
9 Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>	10 m	
10 Traubenkirsche <i>Prunus padus</i>	10 m	feuchtere Standorte
11 Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	10 - 20 m	
12 Gewöhnliche Waldrebe <i>Clematis vitalba</i>	20 m	
13 Efeu <i>Hedera helix</i>	20m	Kletterpflanze
14 Vogelkirsche <i>Prunus avium</i>	20 m	
15 Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	20 m	
16 Spitzahorn <i>Acer platanoides</i>	20m	
17 Feldahorn <i>Acer campestre</i>	20m	
18 Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	> 20 m	
19 Stieleiche <i>Quercus robur</i>	> 20 m	
20 Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	> 20 m	

Artenliste 3a: Sträucher (mit besonderer Eignung für Kinderspielbereiche)

Artnamen (deutsch / wissenschaftlich)	Bemerkung
1 Kornelkirsche <i>Comus smas</i>	gelbe Frühjahrsblüte, dunkelrote Kirschen zum Essen
2 Roter Hartriegel <i>Comus sanguinea</i>	gut zum Verstecken geeignet
3 Haselnuß <i>Corylus avellana</i>	1 - 2 jährige Triebe gut zum Bauen und Basteln geeignet leckere Früchte
4 Gemeiner Weißdorn <i>Crataegus loevigota</i>	eßbare rote Beeren, wunderschöne weiße Blüte
5 Eingrifflicher Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	eßbare rote Beeren, reiche weiße Blüte
6 Schlehe <i>Prunus spinosa</i>	schöne Blüte, bereifte blaue Beeren
7 Stachelbeere <i>Ribes uva-crispa</i>	leckere Früchte
8 Kriechende Rose <i>Rosa arvensis</i>	Schöne Blüte, Hagebutten, stachelig
9 Hundsrose <i>Rosa canino</i>	Schöne zartduftende Blüte, Hagebutten, stachelig
10 Essigrose <i>Rosa gallico</i>	Schöne intensiv duftende Blüte, Hagebutten, stachelig
11 Weinrose <i>Rosa rubiginosa</i>	Schöne Blüte, Hagebutten, stachelig
12 Himbeere <i>Rubus idaeus</i>	Bienenweide, kratzig, leckere Früchte
13 Brombeere <i>Rubus fruticosus</i>	sehr stachelig, leckere Früchte
14 Sal-Weide <i>Salix caprea</i>	Bienenweide, weiße Kätzchen, Triebe gut zum Bauen
15 Purpurweide <i>Salix purpurea</i>	gut verbaubare 1 bis 2 jährige Triebe
16 Korbweide <i>Salix viminalis</i>	gut verbaubare 1 bis 2 jährige Triebe
17 Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>	duftende, eßbare Blüten, schwarze Beeren für Gelee, Medizin, Saft, Holunderpfeifen