

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 230 für das Baugebiet "Im Schildchen" in Koblenz-Bubenheim.

- Neufassung im Zusammenhang mit der Änderung Nr. 4 -

### 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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

b) nicht mehr als 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

### 2. Garagen und Stellplätze

2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5,0 m breiter Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Ziffer ⑥ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 LBauO vom 27.02.1974, für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Flächen.

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

3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 cbm können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme der unter Ziffer 5.6 geregelten Einfriedigungen, ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit der Ziffer ① - ⑤ bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Wohngebäude.

...

Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder
  - 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 überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
  - d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölz abgepflanzt werden.
- 3.3 Ausnahmsweise können von der üblichen Norm abweichende Empfangsantennen einschließlich deren Masten bis zu 8,0 m über Geländeoberfläche zugelassen werden.
- 3.4 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnlich oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

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

5. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 123 Abs. 1 Landesbauordnung - LBauO -

- 5.1 Für die zweigeschossigen Hausgruppen östlich der Planstraße A wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von 30 ° auszubilden.
  - b) Dachgauben sind unzulässig.
  - c) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von jeweils max. 1,5 m<sup>2</sup> zulässig.
  - d) Drempe sind unzulässig.

5.2 Für die äußere Gestaltung der ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäuser mit Satteldachfestsetzung wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig.
- b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
- c) Die Gauben sind als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten.

5.3 Für die Einzelhäuser westlich der Planstraße A sowie entlang der Sebastianerstraße wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max 45° auszubilden
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Dachgaubenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
- c) die Kombination verschiedener Gaubenformen auf jeweils einer Dachseite ist unzulässig
- d) die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten
- e) Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren lotrecht an der Außenwand gemessen.

5.4 Darüber hinaus wird für alle Wohngebäude im einzelnen noch folgendes vorgeschrieben:

- a) Alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbigem Material auszuführen.
- b) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
- c) Drempele bis zu einer Höhe von max. 0,50 m sind zulässig. Die Drempeelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.
- d) Antennen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Gebäude auf dem Dach zulässig.

5.5 Festsetzungen für Garagen:

- a) für Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können für Einzelgaragen flachgeneigte Dächer zugelassen werden.
- b) Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rund- oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (z. B. Klappgaragen).

5.6 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig  
nur in einer Höhe bis 1,0 m zulässig

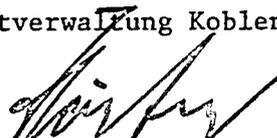
5.7 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Neben-  
anlagen im Sinne der Ziffer 4 sind, sind  
unzulässig.

6. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Für die im Bebauungsplan mit **(B)** bezeichnete Hausgruppe  
wird eine Mindestgrundstücksbreite von 7,50 m festgesetzt.

Koblenz, 20. 01. 1987

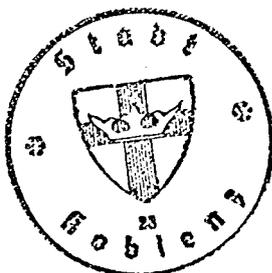
Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 10. 07. 1992



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister