

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 233 für das Baugebiet: "Im Schildchesacker"
in Koblenz-Bubenheim

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. 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).
- 1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- ~~1.3 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Mischgebiet (MI) sind~~
- ~~a) die in § 6 Abs. 2 Nr. 4-7 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO),~~
 - ~~b) die in § 6 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).~~

2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit ① bezeichneten Hausgruppen sind die Garagen nur an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stellen in Erdgeschoss unterzubringen.
- 2.2 Für alle übrigen Wohngebäude sind die Garagen nur an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
- 2.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziff. ①-③ bezeichneten Baugrundstücke haben ihre Verpflichtung nach § 71 LBauO ausschliesslich auf der mit der gleichen Ziffer bezeichneten Fläche zu erfüllen.

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

- 3.1 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet (WR und WA) sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen nicht zulässig.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziff. 5.5 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

- 3.3 Für die Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind 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 überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.
- 3.4 Antennen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Gebäude auf dem Dach zulässig. Antennen, die von der üblichen Norm der Hausantenne (Empfangsantenne) abweichen, sind unzulässig.
- 3.5 Für alle Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

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

- 4.1 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.
- 4.2 Freistehende Standplätze für Abfall-behälter sind mit Gehölz abzupflanzen.

5. Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 123 Abs. 1 Landesbauordnung - LBauO -

- 5.1 Für die äussere Gestaltung der zweigeschossigen Reihenhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenkelige 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 max. 1,5 qm zulässig,
 - d) Drempel sind unzulässig.

- e) die Dachneigungen, -Traufhöhen, Gebäudetiefen, das Material der Aussenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

5.2 Für die äussere Gestaltung der eingeschossigen Wohnhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) die Dächer sind als gleichschenkelige Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung bis max. 45° zulässig,
- b) Dachgauben sind zulässig,
- c) die Kombination verschiedener Gauben auf einer Dachseite ist unzulässig,
- d) die Gauben sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern auszubilden und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten.

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

- a) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
- b) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,
- c) mit Ausnahme der zweigeschossigen Reihenhäuser sind für alle übrigen Wohngebäude Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Drempehöhe wird an der Aussenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren gemessen.

5.4 Festsetzungen für die Garagen

- a) für alle Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben,
- 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).

5.5 Vorgarteneinfriedigungen sind strassenseitig nur in einer Höhe bis 1,0 m als Hecken oder Zäune zulässig,

5.6 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziff. 3. sind, sind im reinen und allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Koblenz, 08. August 1983

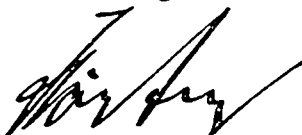
Stadtverwaltung Koblenz

In Vertretung:

Bürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 27.01.1994

Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister