

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach"
- Änderung Nr. 3 -

1. Allgemeines (Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung)

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.1.1990 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind die in § 2 Abs. 3 Nrn. 3 und 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bautiefe zulässig.
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Ziff. ① und ② bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 45 Abs. 1 LBauO, für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.
- 2.3 Für die im Bebauungsplan mit der Ziff. ③ bezeichnete Hausgruppe sind Garagen auch im Haus und zwar nur im Erdgeschoss zulässig.

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

- 3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sowie im Kleinsiedlungsgebiet (WS) sind Nebenanlagen und Warenautomaten unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 m³ können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle anderen Nebenanlagen sind ausgeschlossen.
- 3.2 Auf den als Vorgarten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziff. 7.5 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.

- 3.3 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,9 m Durchmesser 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. Abfallbehälter gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 4.1 Zur Unterbringung der Abfallbehälter sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- a) Nischen in den Hauswänden der Wohngebäude oder
 - b) wenn dies Entfernung zur Straße zuläßt, Nischen in den Außenwänden der Garagen oder
 - c) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind,
 - d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölzen abgepflanzt werden.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15

- 5.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Nur bei den Einfahrten und Zugängen ist eine Versiegelung mit Asphalt, Platten, Beton etc. zulässig.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 6.1 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Böschungsflächen eingetragen sind, werden für alle übrigen Privatgrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie Böschungen bis zur einer Breite von 0,75 m festgesetzt.
- 6.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers muß auf den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine geduldet werden.

7. Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs.1 LaubO

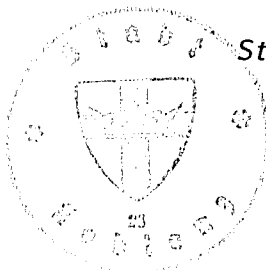
- 7.1 Für die äußere Gestaltung der ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäuser mit Ausnahme der Hausgruppe wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis max. 45° zulässig,
 - b) Drempe bis zu einer Höhe von max. 0,60 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut gemessen.

- 7.2 Für die äußere Gestaltung der eingeschossigen Hausgruppe wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° auszubilden,
 - b) die Firsthöhe innerhalb der Hausgruppe ist einheitlich zu gestalten,
 - c) Drempel sind unzulässig.
- 7.3 Darüber hinaus wird für alle Wohngebäude im einzelnen noch folgendes vorgeschrieben:
- a) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,
 - b) die Gauben sind entweder als Einzelgauben oder als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten. Die Mindestabstände der Dachaufbauten untereinander darf das Maß von 1,25 m nicht unterschreiten. Der Abstand vom Ortgang bis zu den Dachaufbauten muß mindestens 1,50 m betragen,
 - c) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
 - d) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Fachfläche heraustreten,
 - e) Antennen sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Gebäude auf dem Dach zulässig.
- 7.4 Festsetzungen für Garagen
- a) Für die mit ① und ② bezeichneten Gemeinschaftsgaragen werden Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können für Einzelgaragen Satteldächer zugelassen werden,
 - b) Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z.B. Wellblech-, Rund-, Zeltgaragen). Dies gilt auch für die Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (Klappgaragen).
- 7.5 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

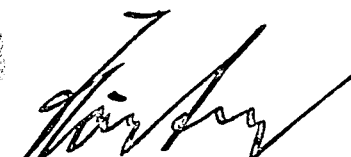
8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für die im Bebauungsplan mit ① bezeichnete Hausgruppe wird eine Mindestgrundstücksbreite von 6,0 m festgesetzt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 23.03.93



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister