Text

zum Bebauungsplan Nr. 237: In der Grünwies, Teil A (Änderungsplan Nr. 1)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)**

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

2. **Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind im Haus oder im seitlichen Bereich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bautiefe zulässig.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Garagen sind im übrigen innerhalb der Vorgärten unzulässig.

3. **Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO**

3.1 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

3.2 Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, soweit deren umbauter Raum einen Inhalt von 20 m³ nicht überschreitet.

3.3 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90 m ∅ 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.
Ziffer 6.1 f bleibt unberührt.

4. **Fesetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

4.1 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. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

5.1 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.

5.2 Zur Herstellung dieses Straßenkörpers muß von den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine geduldet werden.

6. **Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 88 Abs. 1 LBauO**

6.1 Für die äußere Gestaltung der eingeschossigen und zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max. 45^0 zulässig. Die Mindestdachneigung muß 35^0 betragen.

b) Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes lotrecht bis Oberkante Sparren gemessen.

c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

d) Alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen.

e) Schornsteine sind im Grunriß so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

f) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu 0,5 m Durchmesser sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

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

6.3 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3 sind, sind unzulässig.

7. **Landschafts-/Grünordnungsplanung**
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für Ausgleichsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a, 25 b und 9 Abs. 1 a BauGB

7.1 Die im Bebauungsplan mit **A** gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan mit **W** bezeichneten Bereichen als private Sammelausgleichs- bzw. Sammelersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet und die mit A_2 gekennzeichnete Fläche ist der Planstraße A als öffentliche Grünfläche zum Ausgleich zugeordnet.

7.2 Fläche **A**

Als **Maßnahme** ist die Extensivierung und Strukturanreicherung der vorhandenen Intensivgrünland- und (kleinflächigen) Ackerbereiche durchzuführen. Eine entsprechende Pflege ist dauerhaft sicherzustellen.
Innerhalb der Teilfläche sind im Bereich der angrenzenden (neuen) Wohnbebauung anfallenden Niederschlagwässer zu versickern. Die Versickerungsmulde ist als Rasenmulde auszubilden (Versickerung durch die belebte Bodenzone). Dabei soll die Mulde insbesondere im südlichen

bachnahen Bereich derart dimensioniert und gestaltet sein, daß im Falle eines Starkregenereignisses ein begrenzter breitflächiger Überlauf des Niederschlagwassers in die bachseitig angrenzenden Grünlandbereiche ermöglicht wird.
Parallel zur Mulde, also entlang der Rückfront der angrenzenden Wohngrundstücke ist auf einer Länge von ca. 150 m eine Baumreihe anzupflanzen. Als Gehölzarten sind vorzugsweise Schwarzerlen, Weiden und Zitterpappeln in zufälliger Abfolge zu verwenden.
Bezüglich aller Maßnahmen ist sicherzustellen, daß die Teilflächen A_2 und A eine gestalterische Einheit bilden. Eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig.

7.3 .Fläche A_2

Angrenzend an die jeweiligen Siedlungsränder sind in der vorgenannten Fläche freiwachsende Hecken mit Gehölzen der **Artenliste 3** (Sträucher) vorgesehen. Die Pflanzfläche für Gehölze sollte mindestens 300 m² betragen. Ferner sind innerhalb der Gehölzbestände jeweils drei kleinkronige Laubbäume der **Artenliste 1** zu pflanzen.

Die Flächen nahe der Aachener Straße sind parkartig zu gestalten. Für die Schutzgehölzpflanzung direkt angrenzend an den Straßenraum sind insbesondere Hainbuche und Linde zu verwenden. Zur gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches können darüber hinaus in den Randbereichen Gehölze der **Artenliste 3** sowie zusätzliche heimische Blüh- und Decksträucher verwendet werden. Die Gehölzfläche soll eine Mindestgröße von ca. 450 m² haben.

7.4 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen des Bereiches **W** ist je 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum **der Artenliste 1**oder Obst-Hochstamm der **Artenliste** 4 zu pflanzen.

Ausgefertigt:

Koblenz, den 31.08.2000

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

Artenliste 1: Kleinkronige Laubbäume

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

Artenliste 1a: Großkronige Laubbäume

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

Artenliste 3: Strauch- und Heisterpflanzen (mit Baumarten)

(Vorschläge; keine abschließende Liste)

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

Artenliste 4: **Obstbäume**

(Vorschläge von der Staatlichen Lehr- und Versuchsanstalt für Landwirtschaft, Weinbau und Gartenbau in Bad Neuenahr-Ahrweiler; nach [2]

Eine umfangreiche Liste regionaltypischer, alter Obstsorten mit zusätzlichen Angaben zur Standorteignung, Wuchseigenschaft, Blütezeit etc. enthält die Schrift "Obstbäume pflanzen und Pflegen" des Zweckverbandes Naturpark Nassau (1991).

Äpfel

	Artname	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

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

Sonstige Obstarten

	Artname	Typ	Einige für Kinder bedeutsame Eigenschaften
1	**Schneiders**	Knorpelkirsche	Frucht im Juli, groß, rotbraun, süß
2	**Ludwigs Frühe**	Sauerkirsche	Frucht im Mai/Juni, glänzend, säuerlich
3	**Hauszwetschge**	Zwetschge	Frucht im September/Oktober, dunkelblau, bereift
4	**Kirkespflaume**	Blaue Rundpflaume	Frucht im August/September, blaurot, süß
5	**Von Nancy**	Mirabelle	gelb, sehr süße Fruchtkugeln
6	**Juglans Regia**	Walnuß	grüne Nußschalen zum Färben geeignet, großer Sammelspaß, leckere Nußkerne, auch zum Backen
7	**Prunus persica spec.**	hier: Weinbergspfirsich	herb-süße, pelzige Früchte
8	**Mespilus germanicus**	Mispel	letzte, nach Frost genießbare Frucht im Jahr mit Apfel-Nuß-Aroma