

Text

zum Bebauungsplan Nr. 237 "In der Grünwies" in Koblenz-Rübenach

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 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**

Garagen sind sowohl 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 Ø sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig.
Ausnahme: 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. **Festsetzungen 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. § 86 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° zulässig. Die Mindestdachneigung muß 35° betragen.
 - b) Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Die Drempehöhe 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 Grundriß 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 7.1 Die im Bebauungsplan mit a gekennzeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz belastet ist.

8. Landschafts-/Grünordnungsplanung (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und 25 b BauGB und § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

- 8.1 Die im Bebauungsplan mit A bis A₃ gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan mit W u. Planstr. A und C bezeichneten Bereichen als Sammelausgleichs- bzw. Sammelersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

8.2 Fläche L

Die Fläche L ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der eingetragenen Abgrenzung ist die Unterschutzstellung der Flächen nach § 18 LPflG vorgesehen. Der vorhandene wertvolle Gehölz- und Hochstaudenbestand ist zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu sichern. Im Feuchtbereich ist die gekennzeichnete Aufschüttung zu entfernen und den Moorbereich zu regenerieren. Der vorhandene Schilfbestand auf der linken Bachseite ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Pflege dieser Flächen erfolgt in Verbindung mit den Flächen S_1 und S_2 .

Die grundsätzlichen Entwicklungsziele sowie die Gesamtpflege sind im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungsplanes zum Landschaftsschutzgebiet zu regeln.

8.3 Fläche S_1 und S_2

Auf den Flächen S_1 und S_2 ist innerhalb der Überschwemmungs- bzw. Feuchtgebietszone die natürliche Entwicklung eines Schilfstreifens vorgesehen. Dieser ist je nach Aufwuchs- und Verkräutungsintensität in ca. 5-jährigen Abständen zu mähen. An der in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichneten Stelle ist eine Baumweide zu pflanzen. Ergänzend sind zur gestalterischen Einbindung des Baumes aufgelockerte Strauchweidenpflanzungen im angrenzenden Umfeld vorzusehen.

Ebenso ist am nordöstlichen Rand der Teilfläche S_2 eine Strauchweidenpflanzung vorzusehen.

8.4 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 anfallende 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.

8.5 Fläche A_1

Die Maßnahme umfaßt eine randliche Gehölzbegrünung der Planstraße C mit Arten der Artenliste 3 und die Anpflanzung von 2 Baumweiden am Gewässerufer. Der im Plan entsprechend gekennzeichnete (Alt-) Baumbestand ist zu erhalten. Bei Verlust ist als Ersatz die Pflanzung von 3 neuen Baumweiden in der Fläche S_1 vorzusehen.

Darüber hinaus ist der vorhandene Grünlandbestand zu extensivieren. Ziel ist die Herausbildung einer Wiesenbrache mit autotypischen Hochstaudenpflanzen.

8.6 Fläche A_2 und A_3

Angrenzend an die jeweiligen Siedlungsränder sind in der vorgenannten Fläche freiwachsende Hecken mit Gehölzen der Pflanzliste 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. Angrenzend an den Fußweg sind darüber hinaus 2 Baumweiden zu pflanzen. Innerhalb der Fläche A_2 ist das Oberflächenwasser der Planstraße A zu versickern. Entsprechend der Vorgaben des diesbezüglichen Fachplanes ist zu diesem Zweck in den Teilflächen eine Rasenmulde anzulegen. Die Mulden sollen derart dimensioniert und gestaltet sein, daß im Falle eines Starkregenereignisses ein begrenzter breitflächiger Überlauf des Niederschlagswassers in die bachseitig angrenzenden Grünlandbereiche ermöglicht wird. 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.

8.7 Fläche B

Die Fläche B, im landespflegerischen Planungsbeitrag in ihrer Leistungsfähigkeit als "Mittel" eingestuft, soll in ihrem derzeitigen Zustand als Grünland und ehemalige Obstwiese erhalten bleiben und ist deshalb als private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

- 8.8 Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen der Bereiche W und W_1 ist je 200 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obst-Hochstamm der Artenliste 4 zu pflanzen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 24.04.1998



Stadtverwaltung Koblenz

H. Wiemann
Oberbürgermeister