

Text

zu der Satzung der Stadt Koblenz über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Baugebiet "Karthäuser Hof" (Änderungs- und Ergänzungsplan Nr. 1)

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 26. 11. 1968 (BGBl. I, S. 1237) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO),
- b) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Sondergebiet (SO) sind

- a) Wohnungen,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ① - ③ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 der Landesbauordnung - LBO - vom 27. 02. 1974 (GVBl. S. 53) für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

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

3.1 Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 5.3 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Buchstaben A - C bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Wohngebäude.

3.4 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung 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 Teilen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

3.5 Antennenanlagen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden nur als Sammelanlagen für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

3.6 Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen werden ausgeschlossen. Die Leitungen für Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 16 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 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.
- 4.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen gehören jeweils zu den Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätzen und sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4. o2. 1969 (GVBl. vom 26. o2. 1969, S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffern 5.1 bis 5.7) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1 bis 4 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

- 5.1 Für die äußere Gestaltung der eingeschossigen Doppel- und Reihenhäuser auf dem Flurstück Gemarkung Koblenz, Flur 16, Nr. 65/4, wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
 - a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 40° auszubilden.
 - b) Dachgauben sind zulässig. Die Dachgaubenlänge darf jedoch auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
 - c) Die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig.
 - d) Die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenflächen zu gestalten.
- 5.2 Für die äußere Gestaltung der zweigeschossigen Wohnhäuser auf den Flurstücken Gemarkung Koblenz, Flur 16, Nrn. 65/4 und 62/1 wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
 - a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 35° auszubilden.
 - b) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. einem Quadratmeter (qm) zulässig.
- 5.3 Darüber hinaus wird für alle Wohnhäuser noch ergänzend folgendes vorgeschrieben:
 - a) Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. (Die Drempeelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren). Als Dacheindeckung ist Schiefer oder ein Material in engobiertem Schieferton zu verwenden.
 - b) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
 - c) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Doppel- und Reihenhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

5.4 Festsetzungen für die Garagen:

- a) Alle von außen sichtbaren Bauteile der Garagen müssen eine nach Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen. Grelle Farben sind unzulässig, für die Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben.

Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art sind unzulässig. (z. B. Wellblechgaragen, Rundgaragen oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (z. B. Klappgaragen).

- b) Die Gruppengaragen sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht -tiefe und -höhe einzuhalten. Auch die Flächen vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sowie die Flächen von Garagenhöfen und Garagenstraßen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) und ähnlichen Einrichtungen abgetrennt werden.
- c) Für die in Gruppengaragen zusammengefaßten Garagen (Gemeinschaftsanlagen usw.) werden als verbindliche Außenmaße die Höhe vom 2,40 m und die Tiefe mit 6 m festgesetzt und für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) Garagenhöfe und Garagenstraßen - 5.2 b) Satz 3 - wird die Befestigung mit Betonformsteinen bestimmt. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschließlich der Grundstückseigentümer über eine den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechende einheitliche Gestaltung der Stellplätze einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.
- d) Die Festsetzungen der Ziffer 5.2 a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen.

5.5 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis zu 1,0 m als Hecken oder bepflanzte Jägerzäune zulässig.

5.6 Mauern dürfen nur in Naturbruchstein und nur dort errichtet werden, wo sie zur Abfangung natürlicher Böschungen dienen.

5.7 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen i. S. der Ziffer 3.1 sind, im reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art sind an und auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelworbungen ebenfalls nicht zulässig.

Koblenz, den 20.04.1977



Ausgefertigt:

Koblenz, 02. 11. 1992

