

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 23 für das Baugebiet "Karthäuser Hof"

- - - - -

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 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Der auf dem Flurstück Gemarkung Koblenz, Flur 16, Nr. 522/1 festgesetzte Fußweg wird gleichzeitig als Garagenzufahrt für das Flurstück Gemarkung Koblenz, Flur 16 Nr. 524/1 festgesetzt.

1.3 Die Grundstücke Gemarkung Koblenz, Flur 16, Nr. 155, 273, 404 tlw., 405 tw., 414 tw., 406, 422, 431, 433 und 576 werden als Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Für diese Grundstücke ist nur eine gärtnerische Nutzung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG (Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze) enthält, sind Garagen und Stellplätze an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie - zulässig. Dies gilt nicht für diejenigen Teile der Grundstücke, für die andere Festsetzungen (z.B. als Vorgärten) getroffen sind.

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 5.10 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern (1) - (47) bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Ziffern 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 Garage 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 - 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.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. v. 26.2.1969 S. 78).

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffern 5.1 bis 5.12) 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 Die Dächer der Wohngebäude im Reinen Wohngebiet sind als gleichschenklige Satteldächer auszubilden, wobei für die Reihenhäuser Kiefernweg 1 - 103, Platanenweg 1 - 91 und Akazienweg 1 - 72 eine einheitliche Dachneigung von 38° für alle übrigen Wohnhäuser eine Dachneigung bis max. 35° vorgeschrieben wird.

5.2 Die eingeschossigen Verbindungsbauten der Kettenhausgruppen auf den Grundstücken Karl-Härle-Straße 10 - 40, Eschenweg 1 - 23, Erlenweg 1 - 27 und Pappelweg 1 - 15 erhalten Flachdächer.

5.3 Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. einen Quadratmeter (m²) zulässig.

5.4 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.)

5.5 Als Dacheindeckung ist für die Wohngebäude Schiefer oder ein Material in engobiertem Schiefertone zu verwenden.

5.6 Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

5.7 Bei den Wohngebäuden dürfen die sichtbaren Sockelhöhen - Höhe OK Erdgeschloßfußboden - nicht mehr als max. 0,60 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Außenmauern der Gebäude. Die Vorgärten sind mit max. 2 % Steigung in Gebäuderichtung anzulegen.

5.8 Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den 2-geschossigen Reihenhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

5.9 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.

Die Bautiefe von Garagen (Außenmaße von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) darf 8 m nicht überschreiten.

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) Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzt werden, 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 ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.
- c) Für die in Doppel-, Reihen- oder Gruppengaragen zusammengefaßten Garagen (Gemeinschaftsanlagen usw.) und auf den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzte Garagen mehrerer Beteiligter werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6 m festgesetzt und für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) Garagenhöfe und Garagenstraßen - 5.9 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 5.9 a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 und RGAO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

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

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

5.12 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlage 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 Giebelwerbungen ebenfalls nicht zulässig.

Koblenz, den 9. Juli 1974

Der Oberbürgermeister



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 02. 11. 1992