

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 243 für das Baugebiet "Verlängerte Planstraße" in Güls

- - - - -

### 1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 3 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 BGBl. I S.12 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

### 2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 (Garagen und Stellplätze auf Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält. Sind Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenzen -ausgenommen ein 5 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie- zulässig. Dies gilt nicht für diejenigen Teile von Grundstücken, für die andere Festsetzungen (z.B. als Vorgärten) getroffen sind.
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziff. ①-⑤ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 52 LBO, für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Grundstücken.
- 2.3 Soweit bei den Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken keine Flächen als Einfahrten (Zufahrten) festgesetzt wurden, sind Einfahrten entlang der gesamten Straßenfront der Grundstücke möglich.

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

- 3.1 Im Reinen Wohngebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen nicht zulässig.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtung mit Ausnahme der unter Ziffer 5.4 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.
- 3.3 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung andere, als die nachstehend aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig.
  - a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt, in den Außenwänden der Garagen,
  - b) geschlossene Standplätze (umbaute und überdachte Anlagen) auf den nicht-überbauten Teilen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.
- 3.4 Antennen, die nicht im Dachraum untergebracht werden, sind auf dem Dach nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude zulässig.
- 3.5 Für alle neuen Wohngebäude im Reinen Wohngebiet (WR) werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen.  
Die Leitungen für die Stromversorgung sind in diesem Gebiet als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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 und niederem 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 gem. der Verordnung über die Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (Gesetz- und Verordn.Bl. vom 26.2.1969, S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffer 5.1 bis 5.4) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in den Ziffern 1 - 4 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

5.1 Für alle im Bebauungsplangebiet liegenden Häuser -mit Ausnahme der Reihenhäuser- wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer auszubilden. Die max. Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten.
- b) Als Dachdeckungsmaterial für alle Wohnhäuser ist nur Naturschiefer oder ein anderes Material in ähnlichem Farbton zulässig.
- c) Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
- d) Dachgauben sind zulässig. Die Dachgaubenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
- e) Die Kombination verschiedener Gaubenformen ist nicht zulässig.
- f) Die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten.
- g) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe und das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei Doppelwohnhäusern und Reihenhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.
- h) Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Die Drempelhöhe wird von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren lotrecht an der Außenwand gemessen.

5.2. Für die im Bebauungsplangebiet liegenden Reihenhäuser gilt 5.1 b - h. Die Dachneigung wird jedoch für diese Häuser mit 40 Grad festgesetzt.

5.3 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.

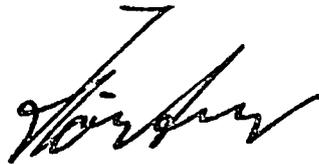
Die Bautiefe von Garagen (Außenmaße von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) darf 8 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art sind unzulässig (z.B. Wellblechgaragen, Rundgaragen und 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 aneinandergelagert 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 aneinandergelagerte 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 - 5.4 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 Bebauungsplans entsprechende einheitliche Gestaltung der Stellplätze einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.
- d) Die Festsetzungen der Ziffer 5.4 a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 der RGaO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
- 5.4 Vorgärteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis zu 1 m als Hecken oder Jägerzäune zulässig.
- 5.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3.1 sind, im reinen Wohngebiet ausgeschlossen, Werbeanlagen jeder Art an und auf den Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen sind ebenfalls nicht zulässig.

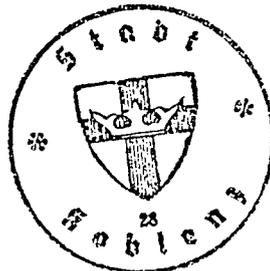
Koblenz, den 25. August 1975

Der Oberbürgermeister



ausgefertigt:

Koblenz, 21.09.92



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister