

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 246: Hinter der Kirche in Koblenz-Güls  
- Änderung und Erweiterung Nr. 3 -

- - - -

### 1. Allgemeines

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 15 Baugesetzbuch - BauGB -

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als Vorgärten festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Nur bei den Einfahrten und Zugängen ist eine Versiegelung mit Asphalt, Platten, Beton etc. zulässig.

2.2 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

### 3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

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

4.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der im Bebauungsplan für die Hauseinheiten festgesetzten Bautiefen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

4.2 Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sowie innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.

### 5. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

5.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung nur die nachstehenden Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder
- 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 überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
- d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölzen abgepflanzt werden.

- 5.2 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90 m Durchmesser 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 8,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. (§ 6.1 h) bleibt unberührt).
- 5.3 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme der unter Ziffer 6 geregelten Einfriedigungen, ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- 5.4 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
- 5.5 Für die Wohngebäude sind auf der Gartenseite zwischen den Grundstücken entlang der seitlichen Grenzen Sichtschutzblenden aus massivem Material zulässig. Gemessen von FOK/Erdgeschoß darf die Länge von 3,00 m und die Höhe von 2,00 m nicht überschritten werden. Die Verwendung von Wellkunststoff, Wellblech oder Glasbausteinen ist unzulässig.
6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung - LBauO -
- 6.1 Für die äußere Gestaltung der Wohnhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) Dachneigungen sind bis maximal 40° zulässig,
  - b) Dachgauben sind zulässig,
  - c) die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig,
  - d) die Dachneigung, Traufhöhen, Gebäudetiefen, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Doppelhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind,
  - e) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
  - f) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,
  - g) Drempe bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Sparren gemessen,
  - h) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang, einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 1,50 m Durchmesser sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Gemeinschaftsantennenanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

6.2 Festsetzungen für Garagen und Stellplätze (Carports)

- a) Für Einzelgaragen sind Satteldächer zulässig. Dachform, Neigung und Dachdeckungsmaterial ist dem Wohngebäude anzupassen,
- b) Garagen und Stellplätze in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Bauweise abweichenden Form sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rund- oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (z. B. Klappgaragen).

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

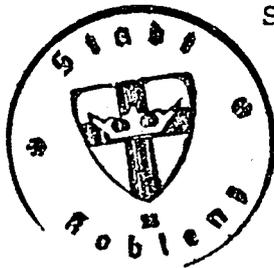
6.4 Einfriedigungen in Form einer geschlossenen Mauer sind unzulässig.

6.5 Im Bebauungsplangebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig; unzulässig sind insbesondere Werbeanlagen jeder Art an und auf Dachflächen, im Bereich der Geschosse oberhalb der Fensterunterkante des 2. Obergeschosses sowie an Fassadenflächen ohne Fenster über mehr als 2 Geschossen.

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den jeweiligen einem Gebäude zugehörenden Hausgärten ist pro Grundstück mindestens ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Koblenz, 04.09.1990



Stadtverwaltung Koblenz

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:  
Koblenz, 13.01.1994



Stadtverwaltung Koblenz

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister