

Text

zum Bebauungsplan Nr. 247 für das Baugebiet "Auf den Elfmorgen" in Koblenz-Güls

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 23.1.1990 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig,
 - b) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 8.12.1986 sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Hauseinheit zulässig.
- 1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 23.1.1990 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

- 2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen, innerhalb der im Bebauungsplan für die Hauseinheiten festgesetzten Bautiefe, zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.
- 2.2 Für die im Bebauungsplan mit ① bezeichneten Hausgruppen sind Garagen nur an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stellen im Erdgeschoß unterzubringen.
- 2.3 Für die im Bebauungsplan mit ② bezeichneten Hauseinheiten sind Garagen nur an den in der Bebauungsplanzeichnung mit gleicher Ziffer versehenen Stelle zulässig.

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

- 3.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 m² können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 6.5 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.
- 3.3 Offene oder geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) zur Unterbringung von Abfallbehältern (Mülltonnen) sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (Vorgärten) zulässig, mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

- 3.4 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90m \varnothing 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.
Ziffer 6.3 c) bleibt unberührt.
- 3.5 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.

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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 5.1 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Böschungflächen eingetragen sind, werden für alle übrigen Privatgrundstücke entlang der Straßengrenzungsline Böschungen bis zu einer Breite von 0,75 m festgesetzt.
- 5.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers muß von den Privatgrundstücken entlang der Straßengrenzungsline in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine geduldet werden.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung - LBauO -

- 6.1 Für die äußere Gestaltung der zweigeschossigen Hausgruppen wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer einheitlicher Neigung von 30° auszubilden,
 - b) Dachgauben sind unzulässig,
 - c) zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von jeweils max. 1,5 m² zulässig,
 - d) Drempel sind unzulässig.
- 6.2 Für die äußere Gestaltung der eingeschossigen 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) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig,

- 6.3 Darüber hinaus wird für alle Wohngebäude im einzelnen noch folgendes vorgeschrieben:
- a) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen,
 - b) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten,
 - c) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschl. Parabolantennen mit Reflektorschalen bis 1,5 m Ø sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.
- 6.4 Festsetzungen für die Garagen
- a) für die mit (A) bezeichneten Garagen sind Satteldächer vorgeschrieben. Dachform, Neigung und Dachdeckungsmaterial ist dem Wohngebäude anzupassen,
 - b) Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmässiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise 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.
- 6.5 Vorgarteneinfriedigungen sind strassenseitig nur in einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- 6.6 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3 sind, sind unzulässig.
- 6.7 Zur Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- a) Nischen in den Aussenwänden der Wohngebäude oder
 - b) wenn es die Entfernung zur Strasse zulässig, Nischen in den Aussenwänden der Gärten oder
 - c) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren 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.

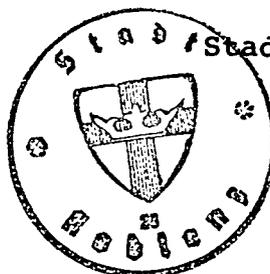
7. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Bebauungsplan mit (B) bezeichn. Einzel-/Doppelhäuser wird zur Minderung der durch die Bundesbahn auftretenden Immissionen folgendes vorgeschrieben:

1. Wohn- und Schlafräume sind nur auf der bahnabgewandten Hausseite zulässig,
2. Dachgauben in den Obergeschossen sind nur zur bahnabgewandten Hausseite zulässig,
3. im Bereich der Hausgiebelseiten und der bahnzugewandten Hausseite sind nur Nebenräume zulässig.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Immissionsprognose vom 31.01.1991, Auftr. Nr. 22/67/0291.

Ausgefertigt:
Koblenz, 13.12.1991



Stadtverwaltung Koblenz
[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister