

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 252 "Ortsteil Lay"

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 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind

- a) die in § 4 Abs. 3 Nr. 4-6 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- b) in den mit a bezeichneten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 e (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält, sind Garagen 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.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern 1 bis 4 bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 52 LBO für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

2.3 Soweit bei den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken keine Flächen als Einfahrten (Zufahrten) festgesetzt wurden, sind Einfahrten entlang der gesamten Straßenfront der Grundstücke zulässig.

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

3.1 Im reinen Wohngebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.

3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme der unter Ziffer 5.5 geregelten Einfriedigungen - grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3 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 überbauten Teilen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

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

3.5 Für die neu zu errichtenden Gebäude in den Planstraßen A-F, sowie in der Fasanenstraße, St.-Martin-Straße und Zollstraße werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind in diesen Gebieten als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 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 die Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. v. 26.2.1969 S. 78).

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziff. 5.1 bis 5.6) 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 an der Planstraße D liegende Hausgruppe wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von max. 40° auszubilden.
- b) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. einem Quadratmeter (m^2) je Fenster zulässig.
- c) Die Dachneigung, Traufhöhe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

5.2 Für die äußere Gestaltung der Einzel- und Doppelwohnhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Häuser sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max. 40° auszubilden.
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtgaubenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
- c) Die Kombination verschiedener Gaubenformen ist nicht zulässig.
- d) Die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfächer zu gestalten.
- e) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Doppelwohnhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

5.3 Darüberhinaus wird für alle Wohnhäuser noch folgendes vorgeschrieben:

- a) DREMPEL sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die DREMPELHÖHE wird von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, lotrecht an der Außenwand, gemessen.
- b) Als Dacheindeckungsmaterial für alle Wohnhäuser ist nur Naturschiefer oder ein anderes Material in ähnlichem Farbton zulässig.
- c) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachhaut heraustreten.

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.
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 - 5.4 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 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 5.4 a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 der RGAO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

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

5.6 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.

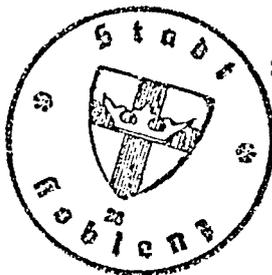
Koblenz, den 4. März 1975

Der Oberbürgermeister



bitte wenden

Ausgefertigt:
Koblenz, 22.07.1992



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten signature]
Oberbürgermeister