

**Bebauungsplan Nr. 25:  
"Lüderitzstraße", Änderung Nr. 6**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Koblenz - Pfaffendorf

**FÜR  
HGW Bauträger GmbH**

Mayener Straße 106  
56070 Koblenz  
Tel. 0261.805810

**Planungsgruppe ALEXI**  
Architektur & Stadtplanung

Bahnhofsplatz 03  
56068 Koblenz  
Tel. 0261.91 42 97 0

# **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

## **1. Art der baulichen Nutzungen**

### **1.1 Reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

Im Bebauungsplangebiet wird Reines Wohngebiet festgesetzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 + § 19 BauNVO

Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind im Baugebiet zulässig.

## **3. Anzahl der Wohneinheiten** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es werden maximal 7 Wohneinheiten festgesetzt.

## **5. Überbaubare Grundstücksfläche**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Balkone) sind zulässig und die Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:

- bis zu 1,00 Meter im Westen und Osten
- bis zu 2,00 Meter im Süden

## **5. Nebenanlagen und Einrichtungen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen sind ausgeschlossen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

## **6. Carports und Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Zufahrten sind entlang der gesamten Straßenfront der Grundstücke zulässig.

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der Pflanzfläche sind folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

Ein Baum erster Ordnung und zwei Bäume zweiter Ordnung, sowie Strauchpflanzen für die Zwischenräume (mindestens 40 Stück je 100 m<sup>2</sup> Fläche). Zugänge zum Haus sind zulässig.

Für Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück sind mindestens 85% der Pflanzungen der Pflanzliste zu entnehmen. Nadelgehölze sind unzulässig.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein anderer Laubbaum zu pflanzen, alternativ ist die Pflanzung von mindestens 5 heimischen Sträuchern oder 30 m<sup>2</sup> Fassadenbegründung möglich.

Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die nach planungsrechtlichen Festsetzungen angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## 8. Pflanzliste

Bäume erster Ordnung: Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*  
Winterlinde - *Tilia cordata*

Bäume zweiter Ordnung: Feldahorn - *Acer campestre*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Holzbirne - *Pyrus pyraeaster*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*  
Apfel - *Malus* in Arten  
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*

Qualitätsmerkmal: Bäume "dreimal verpflanzt" (Qualitätsmerkmal der Baumschule). Der Stammumfang der Jungbäume muss bei der Pflanzung mindestens 12 cm betragen.

Strauchpflanzen: Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
Faulbaum - *Rhamnus frangula*  
Hasel - *Corylus avellana*

Qualitätsmerkmal: 60 - 100 cm Höhe, dreimal verpflanzt, ohne Ballen

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. **Dachgestaltung** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer bis maximal 40° auszubilden. Gauben und Zwerchhäuser sind zulässig.

Die Dachflächen sind in Ziegel oder Betondachsteinen in den Farben anthrazit (RAL 7016), schiefergrau (RAL 7015), graublau (RAL 5008) oder rotbraun (RAL 8012) einzudecken.

Alternativ ist zinkfarbenes Metallblech / vorbewittertes Zinkstehfalz vorzusehen.

Kollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

Flach geneigte Dachflächen können, soweit sie nicht als Lichtöffnung oder für die Installation von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren genutzt werden, mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung versehen werden.

### 2. **Garagen** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Für die Garagen ist Dachbegrünung festgesetzt.

### 3. **Entsorgungsbehälter für Abfälle** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Zur Unterbringung der Abfallbehälter (Mülltonnen) sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

- a.) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude  
oder
- b.) Nischen in den Außenwänden der Garagen  
oder
- c.) geschlossene Standplätze (unbebaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbaubaren Grundstücken und auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
oder
- d.) offene Standbehälter für Abfallbehälter auf den vorgenannten Flächen (Punkt c), wenn diese mit Gehölzen abgepflanzt werden.

### 4. **Parabolantennen** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

Parabolantennen mit Reflektorschalen mit mehr als 0,90 m Durchmesser, sowie andere Antennen, welche nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig. Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehempfang, sind soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

**5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Einfriedungen der Grundstücke sind zu den der Erschließung der Gebäude dienenden Straßenseiten bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

**5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die nicht bebauten und nicht als PKW-Stellplatz und Zufahrten genutzten Flächen der Grundstücke sind mindestens zu 80% gärtnerisch anzulegen.

**6. Werbeanlagen und Warenautomaten** gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Werbeanlagen und Warenautomaten sind generell unzulässig.

### III Hinweise

#### 1. Erhalt von Oberboden

Zur Erhaltung des biotisch aktiven Oberbodens ist dieser vor den Baumassnahmen gem. DIN 18915 gesondert abzutragen und auf Flächen für die Vegetationsentwicklung anschließend wieder aufzubringen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden vermutlich Überschussmassen an Oberboden anfallen, die entsprechend zu verwerten sind.

#### 2. Brauchwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu leiten und als Brauchwasser zu nutzen.

#### 3. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung zur Anzeige zu bringen.

#### 4. Archäologische Denkmalpflege

Vor Baubeginn sind jegliche Erdarbeiten der unten genannten Dienststelle als zuständige Fachbehörde rechtzeitig (vier Wochen vorher) anzuzeigen.

Die Beteiligung gemäss §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rhl.- Pfalz auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde wird hingewiesen.

Die zuständige Fachbehörde ist:

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in 56077 Koblenz. Rufnummer 0261.73626.

### IV Bestandteile

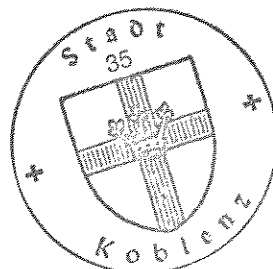
#### Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

#### Beigefügt sind

- Begründung

Ausgefertigt  
Koblenz, 25. Nov. 2010



Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister