

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 25 für das Baugebiet "Lüderitzstraße"

- - - - -

1. Allgemeines

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind

mit Ausnahme der Grundstücke, die an der Ellingshohl und Balthasar-Neumann-Straße liegen und auch von dort erschlossen sind, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze

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

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ① bis ⑨ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 Abs. 2 LBauO 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 und 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 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Buchstaben **A** - **D** bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung für Abfallbehälter für die mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke.

3.5 Antennenanlagen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - nur als Sammelanlagen für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig. Antennenanlagen, die von der üblichen Norm der Hausantennen (Empfangsantennen) abweichen, sind nicht zulässig.

3.6 Für die neu zu errichtenden Gebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind in diesem Gebiet als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 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 (Ziffer 5.1 - 5.6) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in den Ziffern 1 - 4 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

5.1 Für die zweigeschossigen Reihenhausergruppen an der Albert-Schweitzer-Straße und Nachtigallenstraße wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 35° auszubilden.
- b) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachflächenfenster mit einer Glasfläche von max. 1 qm je Fenster zulässig.
- c) Die Traufhöhe und das Material der Außenwände sind einheitlich zu halten, wobei Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig ist.
- d) Dachgauben sind nicht zulässig.
- e) Für die eingeschossigen Verbindungsbauten der Hausgruppen an der Nachtigallenstraße wird eine einheitliche Geschoßhöhe von 2,75 m von Oberkante Rohdecke Kellergeschoß bis Oberkante Rohdecke Erdgeschoß vorgeschrieben.

5.2 Für alle anderen ein- und zweigeschossigen Einzel und Doppelhäuser mit Satteldächern wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis max. 40° auszubilden.
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Hauses betragen. Die Gauben sind als Flachdächer auszubilden. Die Kombinationen verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig.
- c) Durchgehende Gauben sind architektonisch als Fensterband ohne Zwischenfelder zu gestalten.

- d) Bei den Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachdeckung und Außenwände einheitlich zu halten. Farbeinstufungen der Häuser untereinander sind zulässig.

5.3 Darüberhinaus wird für alle Wohnhäuser mit Satteldächer noch folgendes vorgeschrieben:

- a) Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig. Die Drempelehöhe wird von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren lotrecht an der Außenwand gemessen.
- b) Als Dacheindeckungsmaterial für alle Wohnhäuser mit Satteldächer ist nur Datturschiefer 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 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 der Garagen (Außenmaße von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) darf 8 m nicht überschreiten.
- Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer vor der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form und 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 aneinandergelagert werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten. Auch 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 die auf den Grundstücksgrenzen aneinander gebaute Garagen mehrerer Beteiligter werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,50 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 sie alle Beteiligten einschließlich der Grundstückseigentümer über eine der 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 § 75 Abs. 2 Nr. 1 LBauO).

5.5 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe von 1,00 m als Hecken oder Jägerzäune zulässig.

5.6 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3.1 sind, ausgeschlossen.

Koblenz, 23.07.1980

- b. w. -

Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:

M. M. M.

Ausgefertigt:

Koblenz, 17.12.1992



Stadtverwaltung Koblenz

A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Köber", is written over the printed name.

Oberbürgermeister