

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 270 für den Bereich Gulisastraße, betr. Wohnen

**1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB in Verb. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Das in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen und der Pflege alter Menschen („Betreutes Wohnen mit stadteilorientierter Pflege“).
- b) Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- d) In dem in der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO i.d. F. vom 23.01.1990 aufgeführten weiteren Ausnahmen nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig (§ 1 Abs. 6.1. BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze

In dem in der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, außer an den dafür vorgesehenen Stellen, Garagen und Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 3.1** Auf den Flächen mit Pflanzbindung sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 4.1 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Ein- und Umfahrten sowie Zugänge und Terrassen, sind als Grünflächen anzulegen. Eine Versiegelung dieser Pflanzflächen mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.

**5. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19,
§ 20 BauNVO)**

I. Zulässige Grundflächenzahlen

Die im Baufenster zu definierenden Gebäude dürfen eine GRZ von 0,4 nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen im Sinne des § 19, 4, Satz 1 bezeichneten Anlagen ist zulässig.

II. Zulässige Geschoßflächen

Auf die zulässige Geschoßfläche ist nur die Fläche der Vollgeschosse anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

**6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO**

Für die äußere Gestalt von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

I. Dächer Nutzungseinheit Pflege mit der Kennzeichnung A

- a) Dächer sind als Sattel- und Pultdach zulässig. Die Dachneigung ist mit max. 45 Grad zulässig.
- b) In Teilbereichen der Dachlandschaft sind Flachdächer zulässig.
- c) Für die mit FD gekennzeichnete Nutzungseinheit ist nur ein Flachdach zulässig.

II. Dächer Nutzungseinheit betr. Wohnen mit der Kennzeichnung B

- a) Dächer sind als Sattel- und Pultdach zulässig. Die Dachneigung ist max.35 Grad zulässig.
- b) Dachaufbauten sind zulässig.

9.3 Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu erhalten.

Die Randzonen des Plangebietes sind mit mehrreihigen Strauchpflanzungen (mind. 2-reihig) mit den Arten der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu bepflanzen und zu pflegen, davon ausgenommen die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrendefläche im Grenzbereich.

Folgende Sträucher sind laut Pflanzliste zu verwenden:
Sträucher (2 xv, 3 - 4 Tr, 60 - 100 h)

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Der Pflanzabstand beträgt 1,2 m x 1,2 m und die Mindestbreite 2,00 m. Zwischen den Gebäuden der Pflege und dem betreuten Wohnen sind Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu pflegen.

Mindestens 10 % der Fassadenflächen sind mit Rank- u. Klettergehölzen zu begrünen.

Zulässig in diesen Flächen sind außerdem:

Untergeordnete Erschließungswege.

9.4 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

Die lt. Planzeichenverordnung gekennzeichneten Einzelbäume und Vegetationsflächen im Umfeld, die auf dem Grundstück erhalten werden können, sind durch artgerechte extensive Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Die Gehölze, die auf dem Grundstück erhalten werden können, sind vor Baubeginn zu sichern.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen muß spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode bzw. nach Fertigstellung der Hochbauten, Hof- und Wegeflächen erfolgen.

Eine örtliche Versickerung des Regenwassers ist dort, wo möglich, anzustreben. Dies ist im Rahmen der Bauantragstellung zu klären.

9.2 Neupflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind mind. 19 Stck. Laubbäume 1. Ordnung und 7 Laubbäume 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18 bzw. 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und auf Dauer zu pflegen.

Es sind die Arten der Pflanzliste der landespflegerischen Planungsbeitrages zu verwenden, die nachfolgend aufgeführt sind:

Obstbaum-Hochstämme (StU 10 - 12; weitere bewährte und robuste Lokalsorten sind zulässig).

Apfel

Bohnapfel
Boskoop
Goldparmäne

Birne

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne

Kirsche

Große Schwarze Knorpel

Bäume 1. Größe (StU 18 - 20)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Größe (He und Hei. 175 - 200 und 200 - 250 h)

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

- III. Die Feuerwehrendefläche im westlichen Bereich des Grundstückes ist als befahrbare Rasenfläche wie z. Bsp. Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteine etc. anzulegen.

8. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter A, B, C zu definierenden Gebäude sind die der Eisenbahnlinie in erster und zweiter Baureihe zugewandten Fenster (somit die Fenster der Gebäudeostseite der Gebäude A entlang der Gulisastrasse, B und C) und die der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Umgehungsstrasse Güls - Bisholder zugewandten Fenster (somit die Fenster an den südlichen Gebäudeostseiten A, B und C) als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 (Vorhaltemaß berücksichtigt $R_w = > 35$ dB) einzubauen.

Das geforderte Schalldämmmaß muß bei geschlossenem Fenster erreicht werden.

Außerdem ist betreffend dieser Fenster der zusätzliche Einbau von schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich.

Dieser passive Schallschutz ist nur bei Räumen erforderlich, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn- und Schlafräume).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB und § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)

9.1 Allgemeine Festsetzungen

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18 915 zu sichern und einer nachhaltigen Folgenutzung zuzuführen.

Wege, Zufahrten, Zugänge und dergl. sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergeb. Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Abstandhalter etc.).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den erforderlichen Erschließungswegen zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

III. Dächer auf Parzelle 844/1 mit der Kennzeichnung C

- a) Dächer sind als Sattel- und Pultdach zulässig. Die Dachneigung ist mit max. 45 Grad zulässig.
- b) Drempe bis zu einer Höhe von 1,5 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes lotrecht von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Verlängerung Außenmauerwerk / Oberkante Dacheindeckung gemessen.
- c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

IV. Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90 m Durchmesser sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig.

V. Gestalterische Festsetzung

- a) Für die Dacheindeckungen dürfen nur anthrazitfarbene Materialien verwendet werden. Wenn Materialien aus Metall für die Dacheindeckung verwendet werden, müssen diese eine stumpfe Oberfläche haben.
- b) Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind keine grellen Farbtöne zu verwenden.

VI Allgemein:

- a) Alle geneigten Dächer sind mit einer harten Bedachung auszuführen.
- b) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche treten.
- c) Antennen für Rundfunk- und Fernsehempfang einschl. Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 0,90 m, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, sind als eine Anlage für jede Nutzungseinheit auf dem Dach zulässig.
- d) Die Müllbehälter sind optisch abzuschirmen.

7. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO und § 17 LPfIG)

- I. Wege, Zufahrten und dergl. sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergeb. Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Abstandhalter etc.)
- II. Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

9.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, soweit sie der landespflegerische Planungsbeitrag vorschreibt, werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Hinweise:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarschaftsrechtes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

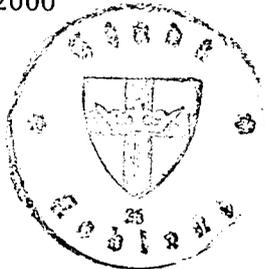
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ein Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt (§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB).

Ausgefertigt:
Koblenz, den 15.09.2000

Stadtverwaltung Koblenz



Julius Wiemann

Oberbürgermeister