

**Textliche Festsetzungen zur Änderung des B-Plans Nr. 27: Grünzone Bienhorntal  
(Änderungsplan Nr. 2)**

---

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte reine Wohngebiet (WR) dient ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind demnach nur Wohngebäude. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind ebenfalls nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19, Abs. 4 und 20 Abs. 3 BauNVO)

- a) Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich nur aus den Festsetzungen der Planurkunde. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen mitzurechnen.
- b) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind nicht auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

**3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festsetzungen hierzu ergeben sich nur aus der Planurkunde.

**4. Überschreitung der Baugrenzen**

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten u.ä. bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einem Drittel der Gebäudebreite überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

**5. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

- a) Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.
- b) Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, soweit deren umbauter Raum einen Inhalt von 20 cbm nicht überschreitet.

**6. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO)

- a) Die nordöstliche und die nordwestliche Fassade des Gebäudes muß mit Natursteinen verkleidet werden.
- b) Parabolantennen mit Reflektorschalen sind zulässig, soweit die Größe der Reflektorschale  $\phi$  0,9 m nicht überschreitet.
- c) Einfriedungen dürfen mit einem massiven Sockel in einer Höhe von 0,5 m errichtet werden. Bis zu einer Höhe von 2 m sind Hecken und Sträucher als Einfriedungen zulässig.

d) Das zulässige 2. Vollgeschoß ist im Keller bzw. Souterraingeschoß zu errichten.

#### 7. Landschafts-/Grünordnungsplanung

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

- a) Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) anzupflanzen. Auf dem Grundstück stehende standortgerechte Bäume, die nach Durchführung der Baumaßnahme erhalten bleiben, können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.
- b) 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzstandorte sollen vorrangig im Bereich der Grundstücksgrenzen liegen. Der Anteil der Ziernadelgehölze oder Koniferen darf 10% nicht überschreiten.
- c) Vorhandene Bäume sind zu erhalten, soweit sie wegen der Errichtung des Baukörpers nicht gefällt werden müssen. Insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung durch wirkungsvolle Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Radius von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Abgängige Bäume sind durch Bäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) zu ersetzen.

#### 8. Ordnungswidrigkeiten

(§ 24 Abs. 5 GemO Rhld.-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 219 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 24.04.1998



Stadtverwaltung Koblenz

*Kerstin Wernemann*  
Oberbürgermeister