

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet "Grünzone Bienhorntal" einschließlich Randbebauung

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) auf den Flurstücken Gemarkung Pfaffendorf, Flur 7, Nr. 84 und Nr. 156 nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze

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

3. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen, einschließlich der Einfriedigungen, unzulässig.
- 3.3 Antennenanlagen sind auf dem Dach nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude zulässig.
- 3.4 Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen werden ausgeschlossen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 16 BBauG

- 4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als Vorgarten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder Gehölz zu bepflanzen.
- 4.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG

- 5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichnete private Zufahrt wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das der mit (a) bezeichneten Grundstücke zu belasten ist.

6. 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. o2. 1969 (GVBl. v. 26. o2. 1969, S. 78)
-

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffern 6.1 bis 6.6) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1 bis 5 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

- 6.1 Für die äußere Gestaltung der eingeschossigen Einzelhäuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 35° auszubilden.
- b) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. 1 qm zulässig.

- 6.2 Für die äußere Gestaltung der zweigeschossigen Wohnhäuser an der Straße Ellingshohl wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 35° auszubilden.
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Dachgaubenlänge darf jedoch auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
- c) Die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig.
- d) Die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenflächen zu gestalten.

- 6.3 Darüber hinaus wird für alle Wohnhäuser noch ergänzend folgendes vorgeschrieben:

- a) Drepel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. (Die Drepelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.) Als Dacheindeckung ist Schiefer oder ein Material in engobiertem Schieferton zu verwenden.
- b) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
- c) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Einzelhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

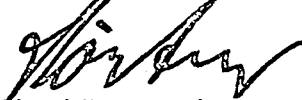
- 6.4 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis zu 1,0 m als Hecken oder bepflanzte Jägerzäune zulässig.

- 6.5 Mauern dürfen nur in Naturbruchstein und nur dort errichtet werden, wo sie zur Abfangung natürlicher Böschungen dienen.

- 6.6 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen i. S. der Ziffer 3.1 sind, im reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art sind an und auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen ebenfalls nicht zulässig.

Koblenz, den 24. 11. 1978

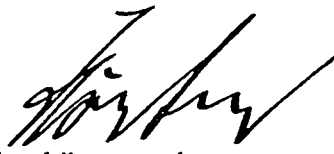
Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 04.02.1993



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister