

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 32 für das Baugebiet Niederfelder Weg/Pechlerberg/Angelbergstraße"

1. Allgemeines

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) nicht mehr als 2 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 -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.
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ① - ⑤ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 52 LBO - Landesbauordnung - vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229) für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

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

- 3.1 Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten 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 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Buchstaben ① - ④ bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Wohngebäude.
- 3.4 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für 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.
- 3.5 Antennenanlagen sind -sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - nur als Sammelanlagen für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.
- 3.6 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 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 gem. der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. v. 26.2.1969 S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffer 5.1 bis 5.6) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1. bis 4. des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

5.1 Für die äußere Gestaltung der Hausgruppen östlich der Angelbergstraße -in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ①-⑤ bezeichnet- wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

a) Die Dächer der zweigeschossigen Baukörper sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 30 Grad auszubilden.

b) Der Ausbau von Drepeln ist unzulässig.

c) Die eingeschossigen Gelenkbauten sind mit Flachdächern auszubilden.

5.2 Für die äußere Gestaltung der Einzel- und Doppelwohnhäuser wird folgendes vorgeschrieben:

a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 40 Grad auszubilden.

b) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtgaubenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch 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.

e) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Doppelwohnhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

5.3 Darüberhinaus 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 Frontmauerwerkes lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren).

b) Als Dacheindeckung ist für die Wohngebäude Schiefer oder ein Material in engobiertem Schiefertön zu verwenden.

c) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

d) Bei den Wohngebäuden dürfen die sichtbaren Sockelhöhen = Höhe OK Erdgeschoßfußboden, nicht mehr als max. 0,60 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Außenmauern der Gebäude. Die Vorgärten sind mit max. 2 % Steigung in Gebäude-richtung anzulegen.

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.

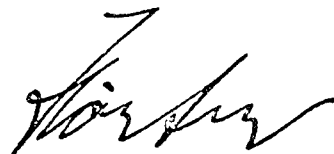
Die Bautiefe von Garagen (Außenmaße von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) darf 8 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder 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 vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sowie die Flächen von Garagenhöfen und Garagenstraßen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) und ähnliche Einrichtungen getrennt werden.
 - c) Für die in Doppel-, Reihen- oder Gruppengaragen zusammengefaßten Garagen (Gemeinschaftsanlagen usw.) und auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelagerte Garagen mehrerer Beteiligter werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 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 sich alle Beteiligten einschließlich der Grundstückseigentümer über eine den 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 RGAO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
- 5.5 Vorgarteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis zu 1,0 m als Hecken oder bepflanzte Jägerzäune zulässig.
- 5.6 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3.1 sind, im Reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art sind an und auf den Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen ebenfalls nicht zulässig.

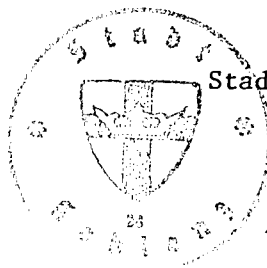
Koblenz, den 17. 9. 1975

Der Oberbürgermeister

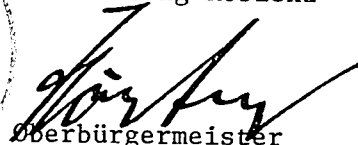


Ausgefertigt:

Koblenz, 10.12.1993



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister