

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 33 für das Baugebiet "Niederfelderweg/Alte Heerstraße/B 42"

- - - - -

### 1. Allgemeines

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.
- 1.2 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt, kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß überschritten wird.
- 1.3 Auf den in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichneten Baugrundstücken sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

### 2. Garagen

- 2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 c BBauG (Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken) enthält, sind Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5,00 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. 1 BauNVO

- 3.1 Im Wohngebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen zulässig.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen grundsätzlich ausgeschlossen.
- 3.3 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 (z.B. Vorgärten).

3.4 Antennenanlagen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden können - nur als Sammelanlage für jeden Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

3.5 Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen werden ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind 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 Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. v. 26.2.1969 S. 78).

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffern 5.1 bis 5.12) 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 Doppelwohnhäuser wird folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwand sowie das Dachdeckungsmaterial sind einheitlich zu halten.
- b) Geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander sind zulässig.

5.2 Darüber hinaus wird für alle Wohnhäuser noch folgendes vorgeschrieben:

- a) Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von max.  $38^{\circ}$  zulässig.
- b) Die Einzelgauben dürfen nicht breiter als 1,00 m und höher als 1,20 m sein.
- c) Zusammengefaßte Gauben dürfen nur bis zu  $\frac{2}{3}$  der Hauslänge ausgeführt und müssen symmetrisch in der Dachfläche angeordnet werden.
- d) Die Außenkante der Gauben muß mind. 1,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückliegen.
- e) Die Gauben sind flach abzudecken und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenflächen zu gestalten.
- f) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. (Die Drenpelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren).
- g) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

5.3 Für die äußere Gestaltung von Garagen wird allgemein folgendes vorgeschrieben:

- 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.
- b) Für die Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben.
- c) Die Bautiefe von Garagen (Außenmaße von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) darf 8,00 m nicht überschreiten.
- d) 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).

5.4 Für Doppelgaragen sowie Garagen die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, gilt zusätzlich folgendes:

- a) Sie sind äußerlich einheitlich zu gestalten und haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten.
- b) Die Flächen vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) und ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.
- c) Für die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelagerten Garagen mehrerer Beteiligter werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6,00 m festgesetzt. Für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) 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 einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.
- d) Die Festsetzungen der Ziffer 5.4 a gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 RGAO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

5.5 Vorgärteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in Form von Waldkantenzäunen oder ähnlichen Holzlattenzäunen mit und ohne Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

5.6 Werbeanlagen und Warenautomaten sind ausgeschlossen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3.1 sind. Werbeanlagen jeder Art an und auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen sind nicht zulässig.

Koblenz, den 1. 02. 1977

Stadtverwaltung Koblenz

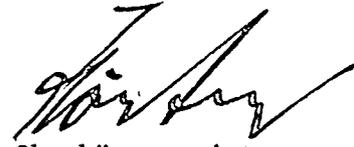


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:  
Koblenz, 21.12.1993



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister