

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Baugebiet "Oberer Moselweißer Hang"

- - -

1. Allgemeines

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind

- a) die in § 3 Abs. 3 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) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) und (b) bezeichneten privaten Verkehrsflächen (Anliegerwege) werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke zu belasten sind.
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (c) - (e) bezeichneten Flächen werden als Flächen festgesetzt, die zum Zweck der Entsorgung mit einem Leitungsrecht zugunsten der mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke zu belasten sind.
- 2.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (f) bezeichneten privaten Verkehrsflächen (Garagenzufahrten) werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgungsträgers (Kevag) zu belasten sind.

3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (A) - (J) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (einschl. der Autowaschplätze) dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 LBauO für die mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke.

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

- 4.1 Im gesamten Baugebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.
- 4.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen - mit Ausnahme der unter Ziff. 6.3 geregelten Einfriedigungen - grundsätzlich ausgeschlossen.

4.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziff. ① - ⑮ bezeichneten Flächen dienen als Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern für die mit der gleichen Ziffer bezeichneten Baugrundstücke.

4.4 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 überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen bereits getroffen sind.

4.5 Antennen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig. Antennen, die von der üblichen Norm der Hausantenne (Empfangsantenne) abweichen, sind unzulässig.

4.6 Für das gesamte Baugebiet sind oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG

5.1 Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke ist der Grüngestaltungsplan verbindlich.

5.2 Darüber hinaus wird für die Bepflanzung generell noch folgendes vorgeschrieben:

- a) Die als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.
- b) Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölzen abzupflanzen.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschl. der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4. 2. 1969 (GVBl. vom 26. 2. 1969, S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziff. 1 - 5 des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

6.1 Für die äußere Gestaltung der Wohngebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dachneigung der Gebäude mit Satteldächern wird auf 30° festgesetzt.
- b) Die Gebäude sind in ihrer Dachform und Dachneigung in Anlehnung an die Typenpläne auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig.
- c) Alle geneigten Dächer sind in schieferfarbenem Material auszuführen. Alle Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen.
- d) Baugruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, müssen in bezug auf die Außenhaut in einheitlichen Materialien ausgeführt werden.
- e) Für die Farbgebung der Gebäude sind nur gebrochene, keine leuchtende Farbtöne zu verwenden.

6.2 Festsetzungen für die Garagen:

- a) Mit Ausnahme der in die Wohnhäuser eingebundenen Garagen werden für alle übrigen Garagen Flachdächer vorgeschrieben.
- b) Garagen, die bei Einzelgebäuden stehen oder diesen angegliedert sind, müssen in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmt sein.
- c) Kellergaragen, sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der Garagenbauweise abweichenden Form oder Art sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rundgaragen oder Feldgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (Klappgaragen).

Gruppengaragen sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten.

Die Fläche von Garagenhöfen einschl. deren Zufahrten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) und ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.

Für die in Gruppengaragen zusammengefaßten Gemeinschaftsanlagen wird die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6,00 m festgesetzt.

Für die Vorfläche der Garagenhöfe einschl. der Zufahrten wird die Befestigung mit Betonformsteinen vorgeschrieben. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschl. der Grundstückseigentümer über eine einheitliche Gestaltung dieser Flächen einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde gegenüber abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.

6.3 Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder bepflanzten Jägerzäunen von 1,00 m Höhe zulässig. Hausgruppen sind einheitlich einzufriedigen.

§.4 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziff. 4.1 sind, im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art, an und auf Dächern im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen sind ebenfalls unzulässig.

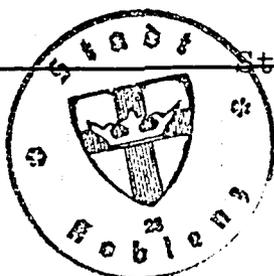
Koblenz, 26. 07. 1978

Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:

Mending
Bürgermeister

~~Ausgefertigt:~~

~~Koblenz, 02.07.1992~~

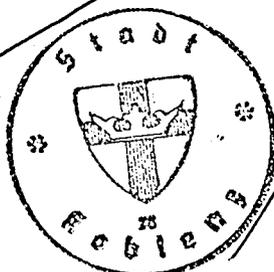


~~Stadtverwaltung Koblenz~~

~~*Störck*
Oberbürgermeister~~

Erneut ausgefertigt:
Koblenz, 25.03.1994

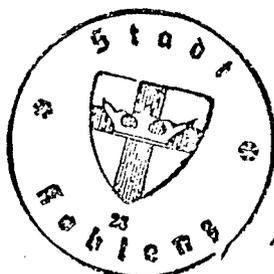
Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:



Beigeordneter
Beigeordneter

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.07.1996

Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:



Bürgermeister
Bürgermeister