Text

zum Bebauungsplan Nr. 50/Ä 9 "Herberichstraße/Stumpfweg

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

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO i. d. F. vom 23.01.1990 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen, innerhalb der im Bebauungsplan für die Hauseinheiten festgesetzten Bautiefe zulässig. Vor den Garagen ist ein Strauraum von 5.0 m einzuhalten. Garagen sind im übrigen innerhalb der Vorgärten unzulässig.

2.2 Für die im Bebauungsplan mit ① bezeichneten Hauseinheiten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche im Erdgeschoß zulässig.

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

3.1 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.

3.2 Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, soweit deren umbauter Raum einen Inhalt von 20 m³ nicht überschreitet.

3.3 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90 m ∅ sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, wenn sie einschließlich des Mastes eine Höhe von 8 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ziffer 6.1 g bleibt unberührt.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen, mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge, sind als Grünfläche anzulegen. Eine Versiegelung der Vorgartenfläche mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig. Die punktuell in den Vorgärten vorgesehene Anpflanzung kann um max. 2 m vom eingetragenen Standort verschoben werden.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

5.1 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Böschungsflächen eingetragen sind, werden für alle übrigen Privatgrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie Böschungen bis zu einer Breite von 0,75 m festgesetzt.

5.2 Zur Herstellung dieses Straßenkörpers muß von den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0,15 m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine geduldet werden.

6. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 LBauO

6.1 Für die äußere Gestaltung aller Hauseinheiten wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

a) Vollgeschoß
II = 2 Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß,

b) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° zulässig,

c) Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes lotrecht bis Oberkante Sparren gemessen.

d) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

e) Alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen.

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

g) Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang einschließlich Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu 0,9 m Durchmesser sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

6.2 Vorgarteneinfriedungen sind straßenseitig nur in einer Höhe von 1.0 m zulässig.

6.3 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3 sind, sind unzulässig.

7. Landespflegerische Festsetzungen

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

7.1.2 Bodenversiegelung

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen (alle nicht überbauten Flächen, d.h. auch die nicht bebauten Flächen der überbaubaren Flächen) sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen (z.B. Asphaltdecken, Beton) nicht zulässig. Gestattet sind nur ganz oder teilweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, z.B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden und sind zu mindestens 50% als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten.

Öffentlicher Fußweg
Die im Bebauungsplan festgesetzten Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen und dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.2.1 Eingriffe in die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Gehölzbestände sind nicht zulässig. Schutzmaßnahmen bei angrenzenden Baumaßnahmen sind nach DIN 18920 vorzusehen. Bei natürlichem Abgang sind im Rahmen der Festsetzungen unter Ziff. 2.2 Neupflanzungen von Obst- bzw. Wildobstsorten vorzusehen. Vorhandene zu erhaltende Obstbäume sind durch Pflegeschnitt zu sichern.
Die bestehenden topographischen Höhen im Wurzel- und Kronenbereich der vorhandenen festgesetzten Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten. Sollten aus zwingenden Gründen dennoch Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, ist auf geeignete fachtechnische Verfahren zurückzugreifen; die Baum- und Gehölzbestände sind nach DIN 18920 schützen und bei nicht zu vermeidenden Wurzelverletzungen entsprechend zu behandeln.

7.2.2 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen:

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung (Abnahme) der öffentlichen Maßnahmen bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Flächen) fachgerecht durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen entsprechend DIN 18915 sowie die Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 mit ein.

Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume	2xv., 12-14 cm StU
Sträucher	2xv., o.B., 60-100 cm Höhe
Heister	2xv., o.B., 120-200 cm Höhe

2xv., o.B.	= 2-mal verpflanzt, ohne Ballen
StU	= Stammumfang

Der Pflanzabstand bei Gehölzpflanzungen beträgt 1,5 x 1,5 m, soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

7.2.3 Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen

7.2.3.1 Auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Fußwege sind Laubbäume der Artenliste 1 gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Für die Baumreihe entlang eines Fußwegabschnittes ist durchgängig eine Baumart zu verwenden.
Die übrige Fläche ist als blütenreiche, extensive Wiese anzulegen.

7.2.3.2 Im Übergangsbereich zu den privaten Hausgärten ist ein Gehölzbestand aus Bäumen (20%) und Sträuchern (80%) der Artenliste 2 mehrstufig und abwechslungsreich zu pflanzen.

Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind mit einer artenreichen Wildkrautmischung einzusäen.

7.2.4 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu pflegen. Alle Pflanzungen, außer Rasen, sind vielfältig und abwechslungs-

reich auszuführen.

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind zu mindestens 85% der Artenliste zu entnehmen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 5% der Gesamtzahl gepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

7.2.4.1 Die nicht bebauten und nicht als Pkw-Stellplatz genutzten Flächen der Grundstücke sind zu mindestens 80% gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2.4.2 Die in den Vorgärten zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Artenliste 1 durchzuführen. Die Vorgärten entlang der Max-Bär-Straße sind pro Hausgrundstück mit mind. 1 Großstrauch oder kleinkronigem Baum (Sorbus-Arten, Birke) zu bepflanzen (vgl. Artenlisten).

7.2.4.3 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind abwechslungsreiche, mehrstufig aufgebaute Gehölzpflanzungen aus Sträuchern der Artenliste 2 anzulegen. Vorhandene Einzelbäume sind in die Gärten mit einzubeziehen.

Die Gehölzpflanzung ist aus unregelmäßigen Strauchgruppen und in unterschiedlicher Breite anzulegen, wobei die zeichnerisch dargestellte Gehölzfläche zu mindestens 80% zu bepflanzen ist.

7.2.4.4 Ungegliederte, geschlossene, über 20 m² große Wandflächen an Gebäuden sind mit randenden oder kletternden Pflanzen in geeigneter Weise zu begrünen.

7.2.4.5 Soweit die Garagendächer als Flachdächer ausgebildet sind, ist hier anstelle einer Kiesschicht eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dies gilt insbesondere für den geplanten Garagenhof.

7.3 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung Parkanlage. Diese Grünanlage soll so angelegt werden, dass sie den Anforderungen des Naturschutzes entspricht (vgl. Landespflegerische Festsetzung 7.2.3).

8.0 Zuordnung gemäß § 9 (1a)

Die mit A und B gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind den Wohngebieten südlich und nördlich der Wohnstraße zugeordnet.

8.1 Bilanzierung als Teil der Begründung

Der zusätzlichen Eingriffsfläche der Wohnbebauung von ca. 1.300 m² sind Kompensationsflächen im Rahmen der öffentlichen Grünfläche von ca. 930 m² (B) und 660 m² (A) zugeordnet. Die beiden übrigen Kompensationsflächen 187 m² und 476 m² sind für Maßnahmen der Stadt vorgesehen.

Artenliste zur Gehölzverwendung

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen und Grundstücksfreiflächen

Bäume: Artenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuß
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume in Sorten	

Sträucher: Artenliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainwaide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ausgefertigt:
Koblenz, 16.04.1999

Stadt Koblenz 23

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Oberbürgermeister