

## T e x t

zu der Satzung der Stadt Koblenz über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 für das Baugebiet "Herberichstrasse/Stumpfweg" in Ko-Neuendorf (Änderungs- und Ergänzungsplan Nr. 1)

---

### 1. Allgemeines

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind

- a) die in den §§ 3 und 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- b) für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichneten Doppelhäuser und Wohnhausgruppen nicht mehr als 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§§ 3 und 4 Abs. 4 BauNVO)

### 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) 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

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern (2) - (6), (8), (9), (19), (86) - (92) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 Abs. 2 LBauO für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

### 4. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

- 4.1 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Geräteschuppen bis 20 cbm können ausnahmsweise zugelassen werden
- 4.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 6.5 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden
- 4.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern (48) - (50) und (78) - (85) bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Wohngebäuden

- 4.4 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- a) Nischen in den Aussenwänden der Wohngebäude oder
  - 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 getroffen sind oder
  - d) offene Standplätze für Abfallbehälter, wenn diese mit Gehölz abgepflanzt werden.
- 4.5 Ausnahmsweise können von der üblichen Norm abweichende Empfangsantennen einschliesslich deren Masten bis zu 8,0 m über Geländeoberfläche zugelassen werden.
- 4.6 Für die neu zu errichtenden Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BBauG

- 5.1 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.
- 5.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.
- 5.3 Die privaten Kinderspielplätze sind mit Gehölz und Bäumen einzugrünen.

6. Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 123 Abs. 2 LBauO

- 6.1 Für die äussere Gestaltung der Wohngebäude mit Satteldachfestsetzung wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max. 40° auszubilden
  - b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig
  - c) die Kombination verschiedener Gauben oder Dacheinschnitte auf einer Dachseite ist unzulässig
  - d) alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen
  - e) Schornsteine sind im Grundriss so anzuordnen, dass sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten

- f) Drempele sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.  
Die Drempeelhöhe wird an der Aussenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren gemessen
- g) die Gauben sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern auszubilden und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten
- h) die Dachneigungen, Traufhöhen, Gebäudetiefen, das Material der Aussenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu halten, wobei geringe Abweichungen in der Traufhöhe und der Gebäudetiefe sowie geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

### 6.3 Festsetzungen für die Garagen:

- a) für Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können für Einzelgaragen flachgeneigte Dächer zugelassen werden
- b) 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
- c) Reihen- und Gruppengaragen 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) abgetrennt werden.

### 6.4 Tiefgaragen dürfen mit Oberkante Flachdach einschliesslich Aufkantung (Attika) nur max. 1,20 m über Geländeoberkante hinausragen.

Ihre Flachdachflächen sind zu begrünen, sie können zur Anlage privater Kinderspielplätze genutzt werden.

### 6.5 Vorgarteneinfriedigungen sind nur in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.

### 6.6 Für die eingeschossigen Doppelhäuser und Wohnhausgruppen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune oder ähnliche transparente Einfriedigungen mit bzw. ohne Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Koblenz, 02. 12. 1985

Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister

- bitte wenden -

ausgefertigt:

Koblenz, den 25.08.1992



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

  
OBERBÜRGERMEISTER