

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 50 für das Baugebiet "Herberichstraße / Stumpfweg"

1. Allgemeines

In dem reinen Wohngebiet (WR) sind,

- a) die in § 3, Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 26. 11. 1968 (GVBl. I S. 1237) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- b) für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichneten Doppelhäuser und Wohnhausgruppen nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) bezeichneten privaten Verkehrsflächen (Garagenzufahrten) werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgungsträgers (Kevag) zu belasten sind.

3. Garagen und Stellplätze

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (1) - (40) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (einschließlich der Autowaschplätze) dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 LBauO für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

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

- 4.1 Im reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten, Gartenlauben und Geräteschuppen nicht zulässig.
- 4.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 6.5 geregelten Einfriedigungen grundsätzliche ausgeschlossen.
- 4.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern (41) - (83) bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit der gleichen Ziffer bezeichneten Wohngebäude.
- 4.4 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung andere, als die nachstehend aufgeführten Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig:
 - a) Nischen in den Außenwänden der Wohngebäude oder wenn es die Entfernung zur Straße zuläßt, in den Außenwänden der Garagen;
 - b) geschlossene Standplätze (umbaute oder überdachte Anlagen) auf den nicht überbauten Teilen der Grundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

4.5 Antennen, die nicht im Dachraum untergebracht werden, sind auf dem Dach nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude zulässig.

4.6 Für alle neuen Wohngebäude werden oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen.
Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

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

5.1 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.

5.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind als zusammenhängende Grünanlagen anzulegen, mit Rasen in Verbindung mit Bäumen und niedrigem Gehölz zu bepflanzen.

5.3 Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

5.4 Kinderspielplätze sind mit Gehölz und Bäumen einzugrünen.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4. o2. 1969 (GVBl. vom 26. o2. 1969, S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffer 6.1 bis 6.7) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1. bis 5. des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

- 6.1 Für die äußere Gestaltung der in der Bebauungsplanzeichnung mit bezeichneten Häuser wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben: (A)
- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° auszubilden.
 - b) Zur Belichtung des Dachraumes sind nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. 1 qm zulässig.
 - c) Die Dachneigung, Traufhöhe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind einheitlich zu halten, wobei geringe Farb-abstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.
 - d) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche hinaustreten.
 - e) Drempel sind nicht zulässig.

6.2 Für die äußere Gestaltung der in der Bebauungsplanzeichnung mit bezeichneten Doppelhäuser und Wohnhausgruppen wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben: (B)

- a) Das Material der Außenwände ist einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.
- b) Die Flachdächer sind zu bekiesen.

6.3 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. 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) 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) und ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.
- c) Für die in Reihen- und Gruppengaragen zusammengefaßten Garagen (Gemeinschaftsanlagen usw.) mehrerer Beteiligten werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6 m festgesetzt und für die Vorfläche (Zu- und Abfahrten) Garagenhöfe und Garagenstraße - 6.3 b) Satz 3 - wird die Befestigung mit Betonformsteinen bestimmt. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschließlich 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 6.3 a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen

6.4 Tiefgaragen sind in ihren außen sichtbaren Teilen einheitlich zu gestalten. Sie dürfen mit Oberkante Flachdach einschließlich Aufkantung (Attika) nur max. 1,20 m über Gelände Oberkante herausragen. Ihre Flachdachfläche ist zu begrünen, sie kann zur Anlage privater Kinderspielplätze genutzt werden.

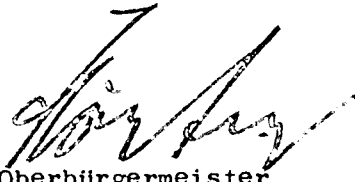
6.5 Vorgärteneinfriedigungen sind nur in einer Höhe bis zu 1,00 m als Hecken oder bepflanzte Jägerzäune zulässig.

6.6 Für die eingeschossigen Doppelhäuser und Wohnhausgruppen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen Maschendrahtzäune oder ähnliche transparente Einfriedigungen mit und ohne Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

6.7 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4.1 sind, im reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art sind an und auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen ebenfalls nicht zulässig.

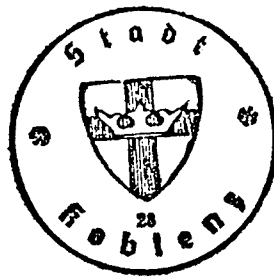
Koblenz, 17.03.1981

Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

ausgefertigt:

Koblenz, den 25.08.1992



STADTVERWALTUNG KOBLENZ


OBERBÜRGERMEISTER