

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 54 für das Baugebiet "Erweiterung Bienenstück" in Koblenz-Metternich

- - - -

1. Allgemeines

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

- a) die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- b) nicht mehr als 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält, sind Garagen nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

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

- 3.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig. Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu 20 m² können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedigungen, zugelassen werden.
- 3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ① - ⑤ bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Wohngebäude.
- 3.4 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.
- 3.5 Ausnahmsweise können von der üblichen Norm abweichende Empfangsantennen einschließlich deren Masten bis zu 8 m über Geländeoberfläche zugelassen werden.
- 3.6 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.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG
- 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.
5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 123 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO)
- 5.1 Für die äußere Gestaltung der in der Bebauungsplanzeichnung mit **(b)** bezeichneten Hausgruppen wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von 38° auszubilden.
 - b) Dachgauben oder Dacheinschnitte sind zulässig.
 - c) Drempel sind unzulässig.
 - d) 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.
 - e) Die Zufahrten zu den Garagen sind mit Rasengitterstein zu belegen oder durch zwei 0,50 m breite Radspuren zu befestigen.
- 5.2 Für alle übrigen Gebäude wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung bis max. 38° zulässig.
 - b) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
 - c) Die Gauben sind als Fensterband ohne geschlossene Zwischenfelder zu gestalten.
- 5.3 Darüber hinaus wird für alle Wohngebäude im einzelnen noch folgendes vorgeschrieben:
- a) Alle geneigten Dächer sind in Schiefer oder schieferfarbenem Material auszuführen.
 - b) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.
 - c) Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,50 m sind zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerk lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen. Dies gilt nicht für die Häuser gemäß Ziffer 5.1.
 - d) Antennen sind, sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden, nur als Sammelanlage für jedes Gebäude auf dem Dach zulässig.
- 5.4 Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Garagen:
- a) Für Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben. Ausnahmsweise können für Einzelgaragen flachgeneigte Dächer zugelassen werden.
 - b) Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form sind unzulässig (z.B. Wellblechgaragen, Rund- oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (Klappgaragen).

5.5 Vorgarteneinfriedigungen sind unzulässig.

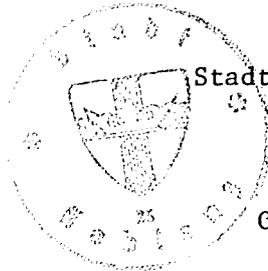
5.6 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 3 sind, sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

Koblenz, 03.07.85

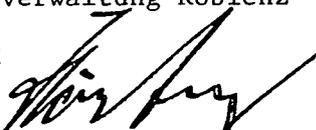
Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 10.12.1993



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister