

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 57 für das Baugebiet "Obere Bergstraße"

- - -

1. Allgemeines

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet sind

- a) die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom 16.11.1968 (BGBl. I S. 1137) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- b) nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG (Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken) enthält, sind Garagen und Stellplätze nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen -ausgenommen ein 5 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie- zulässig. Dies gilt nicht für diejenigen Teile der Grundstücke, für die andere Festsetzungen (z.B. als Vorgärten) getroffen sind.

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

3.1 Im Reinen Wohngebiet sind Gartenlauben, Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.

3.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3 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 überbauten Teilen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind (z.B. Vorgärten).

3.4 Antennenanlagen sind -sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden können- nur als Sammelanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

3.5 Mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke werden für alle anderen Gebäude oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 16 BBauG

4.1 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.

4.2 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.8.1969 (GVBl. v. 26.8.1969, S. 78)

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziffer 5.1 bis 5.5) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1. bis 4. des Bebauungsplantextes entgehen.

5.1 Festsetzungen für die Wohngebäude:

- a) Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 40 ° zulässig.
- b) Einzelgauben dürfen nicht breiter als 1,0 m und höher als 1,20 m sein. Zusammengefaßte Gauben dürfen nur bis 1/3 der Hauslänge ausgeführt und müssen symmetrisch in der Dachfläche angeordnet werden. Die Außenkante der Gauben muß mind. 1,0 m von der giebelseitigen Gebäudeaußenkante zurückliegen, sie sind flach abzudecken.
- c) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. (Die Drenpelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.)
- d) Als Dacheindeckung ist Schiefer oder ein Material in engobiertem Schieferton zu verwenden.
- e) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

5.2 Festsetzungen für die Einzelgaragen:

- 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.
- b) Für die Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben.
- c) Die Bautiefe von Garagen (Außenmaße von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) darf 8,0 m nicht überschreiten.
- d) 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).

5.3 Festsetzungen für Doppelgaragen sowie für Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt werden:

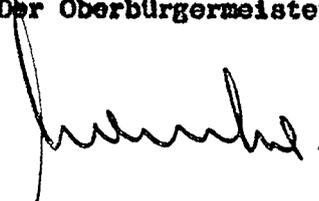
- a) Sie sind äußerlich einheitlich zu gestalten und haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten.
- b) Die Flächen vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperungen (Zäune, Mauern) und ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.
- c) Für die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergeliebten Garagen mehrerer Beteiligten werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6,0 m festgesetzt. Für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) wird die Befestigung mit Betonformsteinen bestimmt. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschließlich der Grundstückseigentümer über eine den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechende einheitliche Gestaltung einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.
- d) Die Festsetzungen der Ziffer 5.2 gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 RGAo in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

5.4 Vorgärteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in Form von Waldkantenzäunen oder ähnlichen Holzlattenzäunen mit und ohne Heckeninterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

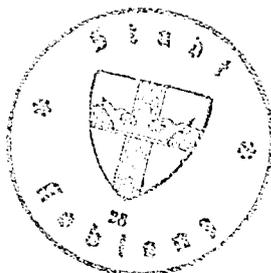
Koblenz, den 4. Mai 1972

Der Oberbürgermeister



Ausgefertigt:

Koblenz, 22.04.1994



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister