

zum Bebauungsplan Nr. 60 für das Baugebiet "Im Hüttenstück"

- - - - -

### 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 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) 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 Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG (Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze) enthält, sind Garagen und Stellplätze 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.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ① bis ⑥ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 52 der Landesbauordnung - LBO - vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229) für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

### 3. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG

3.1 Als Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche werden für die Hausgrundstücke "Im Hüttenstück" Nr. 13, 15 und 17, die Straße "Im Hüttenstück" für die Hausgrundstücke 7, 9 und 11, die Straßen "Im Hüttenstück" und "Rheinschanze" festgesetzt. Ein Anschluß der vorbezeichneten Hausgrundstücke an den an ihrer rückwärtigen Grenze entlang führenden Fußweg ist unzulässig.

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

4.1 Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

4.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 6.6 geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Buchstaben A bis D bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Wohngebäude.

4.4 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.

4.5 Antennenanlagen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - als Sammelanlagen für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

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

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

5.1 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind als Schuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder niedrigem Gehölz zu bepflanzen.

5.2 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gem. der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVBl. v. 26.2.1969 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 4. des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

6.1 Für die äußere Gestaltung der zweigeschossigen Reihenhausgruppen auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite der "Adam-Stegerwald-Straße" wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von  $38^{\circ}$  auszubilden.
- b) Zur Belichtung des Dachraumes sind auf der Eingangsseite nur liegende Dachfenster mit einer Glasfläche von max. einem Quadratmeter und auf der Gartenseite Dachgauben zulässig. Die Gesamtgaubenlänge darf jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge betragen.
- c) Die Dachneigung, Traufhöhe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

6.2 Für die äußere Gestaltung der zweigeschossigen Wohngebäude an der Straße "Im Hüttenstück" sowie an der "Rheinschanze" auf den Flurstücken Gemarkung Neuendorf, Flur 17, Nr. 123/4, 122/1, 121/1 und 120/1 wird folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von  $35 - 40^{\circ}$  auszubilden.
- b) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtgaubenlänge darf auf jeder Dachseite jedoch nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.
- c) Die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig.
- d) Die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenflächen zu gestalten.
- e) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei den Doppelwohnhäusern einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.

6.3 Darüber hinaus wird für alle Wohnhäuser mit Satteldächern noch ergänzend folgendes vorgeschrieben:

- a) Drennpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. (Die Drennpelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.)
- b) Als Dacheindeckung ist für die Wohngebäude Schiefer oder ein Material in engobiertem Schiefertone zu verwenden.
- c) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

6.4 Bei allen Wohngebäuden dürfen die sichtbaren Sockelhöhen = Höhe OK Erdgeschoßfußboden nicht mehr als max. 0,60 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Außenmauern der Gebäude. Die Vorgärten sind mit max. 2 % Steigung in Gebäuderichtung anzulegen.

6.5 Festsetzungen für die Garagen

- 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).

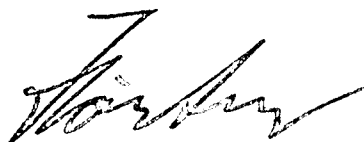
- b) Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelaut werden, sind äußerlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten. Auch die Flächen vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sowie die Flächen von Garagenhöfen 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 Doppel-, Reihen- oder Gruppengaragen zusammengefaßten Garagen (Gemeinschaftsanlagen usw.) und auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelaut Garagen mehrerer Beteiligten werden als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6 m festgesetzt und für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) Garagenhöfe und Garagenstraßen - 6.5 b) Satz 3 - 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 der Stellplätze einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.
- d) Die Festsetzungen der Ziffer 6.5 a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 der RGAO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

6.6 Vorgärteneinfriedigungen sind straßenseitig nur in einer Höhe bis zu 1,0 m als Hecken oder bepflanzte Jägerzäune zulässig.

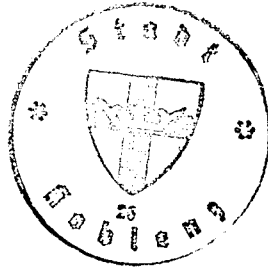
6.7 Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4.1 sind, im Reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Werbeanlagen jeder Art sind an und auf den Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen ebenfalls nicht zulässig.

Koblenz, den 14. Januar 1974

Der Oberbürgermeister



Ausgefertigt:  
Koblenz, 22.12.1997



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

*Ulrich Wiermann*  
Oberbürgermeister