

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 61 a für den Bereich Karl-Russell-Strasse, Koblenz-Lützel

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Das in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (Neubau: "Betreutes Wohnen")
- b) Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Ausnahmsweise zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
- d) In dem in der Vorhaben- und Erschließungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO i. d. F. vom 01. 06.1993 aufgeführten weiteren Ausnahmen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist in der geplanten Tiefgarage unterzubringen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten oberirdischen Stellplätze sind als Besucherstellplätze gedacht.

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

- 3.1 Auf den Flächen mit Pflanzbindung sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.
- 3.2 Auf den übrigen, nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen zulässig, soweit deren umbauter Raum einen Inhalt von 20 m³ nicht überschreitet.
- 3.3 Parabolantennen mit Reflektorschalen von mehr als 0,90m Durchmesser sowie andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können solche Antennen zugelassen werden, wenn sie einschl. des Mastes eine Höhe von 8,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 4.1 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge, sind als Grünflächen anzulegen. Eine Versiegelung dieser Pflanzflächen mit Asphalt, Platten, Beton etc. ist unzulässig.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 Abs. 1 LBauO

Für die äußere Gestalt von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:

- a) Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von max. 45 Grad zulässig. Die Mindestdachneigung muß 35 Grad betragen.

Für die mit FD (a) gekennzeichnete Nutzungseinheit im Bereich des Nachbarschaftszentrums ist ein Flachdach zulässig.

Für die mit ZD (a) gekennzeichnete Nutzungseinheit im Bereich des Nachbarschaftszentrums ist ein Zeltdach zulässig.

- b) Drempe bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zulässig. Die Drempehöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerkes lotrecht bis Oberkante Sparren gemessen.
- c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
- d) Alle geneigten Dächer sind mit einer harten Bedachung auszuführen. Zugelassen sind nur Schiefer und schieferfarbene Materialien.
- e) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche austreten.
- f) Antennen für Rundfunk- und Fernsehempfang einschl. Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 0,9 m, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden, sind als eine Anlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.
- g) Der Sammelplatz für ~~Abfall~~ Behälter ist optisch abzuschirmen bzw. einzugrünen.

5.1 Zulässige Geschoßflächen

Auf die zulässige Geschoßfläche ist nur die Fläche der Vollgeschosse anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

**6. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO und § 17 LPflG)**

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt sind Wege- und sonstige Belagsflächen, sofern die Höhenverhältnisse es erlauben, so anzulegen, daß das Oberflächenwasser flächig in Vegetationsflächen abfließen kann und dort durch die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht wird.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 a und b BauGB und § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

7.1 Allgemeine Festsetzungen

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18 915 zu sichern und einer nachhaltigen Folgenutzung zuzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außer den erforderlichen Erschließungswegen zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen muß spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode bzw. nach Fertigstellung der Hochbauten, Hof- und Wegeflächen erfolgen.

7.2 Neupflanzung von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

7.3 Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die im Vorhaben - und Erschließungsplan gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wohnumfeldbegrünung zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind als Pflanzflächen, gegliedert durch Einzelsträucher, Strauchgruppen und Heister, Mindestqualität 2 x v, 100/150, anzulegen.

Nicht bepflanzte Flächen sind als Rasenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig in diesen Flächen sind außerdem:
untergeordnete Erschließungswege sowie
Nebenanlagen und Einrichtungen wie unter Ziffer 3 benannt.

7.4 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

Die lt. Planzeichenverordnung gekennzeichneten Einzelbäume und Vegetationsflächen im Umfeld der vorhandenen Bebauung sind durch artgerechte extensive Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

7.5 Bepflanzungen im Bereich Mittelweiden (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Die in der Plananlage Nr. 1 des landespflegerischen Planungsbeitrages festgesetzte Fläche ist mit insgesamt 27 großkronigen Laubbäumen 1. bzw. 2. Ordnung (Mindeststammumfang 18/20 cm) zu bepflanzen. Die Festlegung der Einzelstandorte erfolgt in der Örtlichkeit. Die gepflanzten Bäume sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Plananlage Nr. 1 wird hiermit zum Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes erklärt.

Hinweise

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

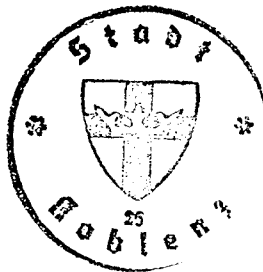
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten".

Ergänzungen

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ein Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt (§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB).

Ausgefertigt:
Koblenz, 18. AUG. 1998



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Walter Wiemann
Oberbürgermeister