

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1.2. UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN
(§1 (6) Ziff. 1. BauNVO) §6 (2) Ziff. 6, 7 und 8 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1. BauNVO)

Ordnungsbereich I max. 0,4

Ordnungsbereich II max. 0,5

1.2.2. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Im Ordnungsbereich 1 wird festgesetzt:

max. 0,8

Im Ordnungsbereich 2 wird festgesetzt:

max. 1,2

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Ordnungsbereich I
II Vollgeschosse als Höchstmaß

Ordnungsbereich II
III Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

1.2.4.1. Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden im **Ordnungsbereich 1** wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe _{max.} 6,50 m
- Firsthöhe _{max.} 10,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

1.2.4.2. Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen im **Ordnungsbereich 2** wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe _{max.} 9,00 m
- Firsthöhe _{max.} 13,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

- Gebäudehöhen zwischen höchsten Punkt des Daches

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

1.2.4.3. Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

1.3. **BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Ordnungsbereich 1 sind Einzelhäuser zulässig. Im Ordnungsbereich 2 sind Hausgruppen zulässig.

1.4. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. 9 (2) BauGB)**

Bei der Erschließung darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen.

1.5. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports zulässig. Pro WE sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzulegen.

1.6. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

2.2.1 **ORDNUNGSBEREICH 1 und 2 - BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE**

Im Ordnungsbereich 1 und 2 sind die Baugrundstücksflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Pro 100 m² Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum II. Größenordnung und auf 20 m² Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag)

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

Für die Fassadengestaltung sind Farbtöne zu wählen, die der (Mehrheit der) landschaftstypischen Farbgebung entsprechen. Grelle und hochglänzende Farben sind nicht zulässig.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern, sind (auch ganzflächig) zulässig.

3.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° für das Satteldach, 10° bis 25° für das Pultdach und 25° bis 35° für das Walmdach.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.

3.3 DACHGESTALTUNG

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,60 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelbraune, dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Rotbraune und rote Materialien sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Gründächer sind als Dachoberfläche zulässig.

Aufgestellt:
Koblenz, 14.12.2004

Stadtverwaltung Koblenz

gez. Schulte-Wissermann

Oberbürgermeister