

Text

zum Bebauungsplan Nr. 85 für das Baugebiet Trierer Straße/Wellingsweg/Eifelstraße/  
Bubenheimer Weg

1. Allgemeines

1.1 Im reinen Wohngebiet sind auf den Flurstücken Gemarkung Metternich, Flur 1, Nrn. 543/1, 543/2, 723/6, 723/7, 720/9 und 734/3 Läden im Erdgeschoß zulässig.

Im gesamten übrigen reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.3 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt, kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoß über- oder unterschritten wird.

2. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

2.1 Im reinen Wohngebiet auf den Flurstücken 543/1, 743/2, 723/6, 723/7, 734/3 und 720/9 wird, soweit Ziffer 1.1 Anwendung findet, für den Anschluß der Läden an die öffentliche Verkehrsfläche der Himmeroder Platz festgesetzt.

2.2 Für die Flurstücke Gemarkung Metternich, Flur 1, Nrn. 499/5, 499/6, 500/10, 500/11, 500/16, 500/17, 500/25, 503/1, 502/1, 501/1, 543/8, 543/7, 501/2, 543/6, 543/5, 543/4, 543/9, 543/10 und 543/3 wird als Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche die Monschauer Straße und die Bitburger Straße festgesetzt.

2.3 Für die Flurstücke Gemarkung Metternich, Flur 1, Nrn. 499/9, 499/2, 500/2, 500/7, 500/8, 500/5, 500/6, 500/26, 500/27, 509/5, 509/6, 508/4, 508/3, 507/2, 544/9, 544/7, 544/6, 544/5, 544/4, 544/3, 534/1, 538/1 und 540/1 wird als Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche die Monschauer Straße festgesetzt. Ein Anschluß von Fußwegen an die Eifelstraße ist jedoch zulässig.

2.4 Auf den als private Grünflächen festgesetzten nicht überbaubaren Flächen der in Ziffer 2.2 und 2.3 bezeichneten Flurstücke sind im Rahmen der in diesen Ziffern getroffenen Festsetzungen Zuwegungen und Zufahrten zu den Wohngebäuden zulässig.

### 3. Garagen und Stellplätze

- 3.1 Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält, sind Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen - ausgenommen ein 5,0 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.
- 3.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ① und ② bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 71 LBO für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.
- 3.3 Soweit bei den Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken keine Flächen als Einfahrten (Zufahrten) festgesetzt wurden, sind Einfahrten entlang der gesamten Straßenfront zulässig.
- 3.4 Auf den als private Grünflächen festgesetzten nicht überbaubaren Flächen der in Ziffer 2.2 und 2.3 bezeichneten Flurstücke sind Stellplatzanlagen (einschl. Zufahrten) im Rahmen der unter 2.2 und 2.3 getroffenen Festsetzungen zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Wohngebäude zulässig.

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

- 4.1 Im gesamten reinen Wohngebiet ist die Aufstellung von Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.
- 4.2 Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.
- 4.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ③ - ⑬ bezeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Abfallbehältern für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Wohngebäude.
- 4.4 Soweit die Bebauungsplanzeichnung im reinen Wohngebiet und allgemeinen Wohngebiet 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 überbaubaren Teilen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind (z. B. Vorgärten).

4.5 Im reinen Wohngebiet und allgemeinen Wohngebiet sind Antennenanlagen - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - als Sammelanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

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

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 und 25 BBauG

5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Buchstaben (a) - (i) bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweils mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke zu belasten.

5.2 Die als Vorgärten festgesetzten Flächen mit Ausnahmen der Einfahrten und Zugänge sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder niedrigem Gehölz zu bepflanzen.

5.3 Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzapflanzen

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäß der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969 (GVBl. v. 26.06.1969, S. 78)

6.1 Für die Wohngebäude auf den Flurstücken Gemarkung Metternich, Flur 1, Nrn. 499/9, 500/7, 500/26, 509/5, 508/3, 544/9, 544/6, 544/4, 534/1, 499/5, 500/11, 500/25, 502/1, 501/1, 543/7, 543/5, 543/3, 731/5, 734/6, 731/4, 735/5 und 734/5 gilt hinsichtlich der äußeren Gestaltung folgendes:

a) Die Dachneigung und das Dachdeckungsmaterial sind einheitlich zu halten.

b) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung bis max. 40° auszubilden.

c) Der Ausbau von Dachgauben ist unzulässig.

6.2 Für das 9-geschossige Wohngebäude auf den Flurstücken Gemarkung Metternich, Flur 1, Nr. 543/3 sowie für die 10-geschossigen Wohngebäude auf den Flurstücken Gemarkung Metternich, Flur 1, Nrn. 543/1, 723/3, 720/4, 720/5, 720/9, 723/6, 720/7 und 709/1 werden Flachdächer vorgeschrieben.

6.3 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, gilt für alle übrigen Wohngebäude im einzelnen noch folgendes:

a) Die Gesamtgaubenlänge auf jeder Dachseite darf nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen.

b) Die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig.

- c) Die Gauben sind mit Flachdächern und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenflächen zu gestalten.
- d) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. (Die Drenpelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.)
- e) Als Dachdeckungsmaterial ist Schiefer oder ein Material in engobiertem Schiefertone zu verwenden.
- f) Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in Firstnähe aus der Dachfläche heraustreten.

6.4 Darüber hinaus wird für Doppel- und Reihenwohnhäuser sowie für Wohnhäuser in geschlossener Bauweise hinsichtlich der äußeren Gestaltung noch folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind für die jeweils zur Hausgruppe gehörenden Häuser einheitlich zu halten.
- b) Geringe Farbabstufungen der einzelnen Häuser untereinander sind zulässig.
- c) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf nicht mehr als max. 45 ° betragen.

6.5 Für die äußere Gestaltung von Garagen gilt allgemein:

- a) Die Höhe der Garagen darf max. nicht mehr als 2,40 m betragen.
- b) Soweit sich nicht aus den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ein geringeres Maß ergibt, darf die Bautiefe (Außenmaß von Eingangsfront bis einschließlich Garagenrückwand) das Maß von 8,0 m nicht überschreiten.
- c) Für die Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben.
- d) Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art sind unzulässig (z. B. Wellblechgaragen, Rundgaragen, Zeltgaragen oder Klappgaragen).

6.6 Soweit in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, wird für Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen (z. B. als Gemeinschaftsgaragen) sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelbaut werden, folgendes vorgeschrieben:

- a) Sie sind äußerlich einheitlich zu gestalten und haben die gleiche Bauflucht, Bautiefe und -höhe einzuhalten.
- b) Soweit in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, werden für die in Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen zusammengefaßten und auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelbauten Garagen mehrerer Beteiligter als verbindliche Außenmaße die Höhe mit 2,40 und die Tiefe mit 6,0 m bestimmt.

Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten, einschließlich der Grundstückseigentümer, über eine diesen gestalterischen Vorschriften entsprechende einheitliche Gestaltung der Garagen einigen und sich durch eine schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.

6.7 a) Die Gemeinschaftsstellplätze und die Zufahrten zu den Garagen gemäß Ziffer 6.6 (Gemeinschaftsgaragen bzw. die in einer Anlage zusammengefaßten Garagen) sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen untereinander abgeteilt werden.

b) Die Befestigung ist in einheitlichen Betonformsteinen vorzunehmen.

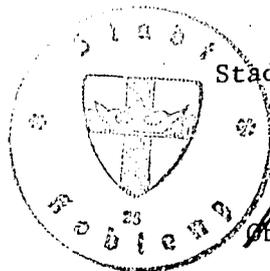
Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten, einschließlich der Grundstückseigentümer, über eine diesen Vorschriften entsprechende einheitliche Gestaltung einigen und sich durch eine schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.

Koblenz , 08.01.1980

Stadtverwaltung Koblenz

  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:  
Koblenz, 01.02.1993



Stadtverwaltung Koblenz

  
Oberbürgermeister