

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 89 für das Baugebiet "Andernacher Strasse/Brückenrampe der Balduinbrücke/Bundesbahngelände/Rosenstrasse"

1. Allgemeines (Baugebiete, Art und Maß baulicher Nutzung)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) unter den Ziffern 4-6 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO),
- 1.2 im Mischgebiet (MI) werden die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO),
- 1.3 im Kerngebiet (MK) sind
 - a) die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO), gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 sind sonstige Wohnungen oberhalb des 1. OG zulässig,
 - b) Überschreitungen der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der in der Bebauungsplanzeichnung getroffenen Festsetzungen zulässig (§ 17 Abs. 10 BauNVO),
 - c) nur solche Nutzungen zulässig, die gewährleisten, dass während der Nachtzeit von 22 - 6 Uhr ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit a bezeichneten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG).
- 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit während der zeitlich begrenzten Nutzung als Festplatz zu belasten ist.

3. Nebeneinlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 Auf den als zu begrünende Flächen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen einschliesslich von Werbeanlagen und Warenautomaten mit Ausnahme der unter Ziff. 6.5 geregelten Einfriedigungen ausgeschlossen.
- 3.2 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 überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind.

- 3.3 Antennenanlagen sind - sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden - als Sammelanlagen für jedes Wohn- und Geschäftshaus auf dem Dach zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Mit Ausnahme des Mischgebietes (MI), wo Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen als auch auf den Hofflächen zulässig sind, dürfen in allen anderen Gebieten die Garagen und Stellplätze nur an der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stelle untergebracht werden.
- 4.2 In allen Baugebieten gem. Ziff. 1.1 - 1.4 werden Garagengeschosse, die ganz oder teilweise unter der Geländeoberfläche errichtet werden, nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

5. Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25a und b BBauG

- 5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als Vorgärten festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der Zugänge und Vorflächen vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen - sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden und niedrigen Gehölzen zu bepflanzen.
- 5.2 Die im allgemeinen Wohngebiet mit (b) bezeichnete private Spielplatzfläche dient den innerhalb des WA-Gebietes liegenden Baugrundstücken als Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG) zur Ableistung der Verpflichtung nach § 22 Abs. 2 LBauO.

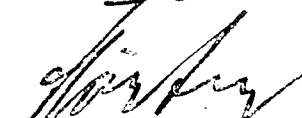
6. Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 123 Abs. 1 LBauO

- 6.1 Für das gesamte Plangebiet wird für alle mit Sattelfächern auszubildenden Gebäude folgendes vorgeschrieben:
- a) die Dächer sind - soweit die Bebauungsplanzeichnung keine anderen Festsetzungen enthält - als gleichschenklige Satteldächer mit einer einheitlichen Neigung von max. 40° auszubilden,
 - b) Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Gemessen wird dabei an der Aussenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut,
 - c) Dachgauben sind zulässig, die Gesamtgaubenlänge darf jedoch bei Reihenhäusern auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Frontlänge des Gebäudes betragen,
 - d) die Kombination verschiedener Gaubenformen auf einer Dachseite ist unzulässig,
 - e) die Gauben sind als Flachdächer zu gestalten und architektonisch als Fensterband ohne geschlossene Zwischenflächen auszubilden,
 - f) als Dacheindeckung sind Schiefer, Dachziegel oder Dachsteine in dunkler Einfärbung zu verwenden.

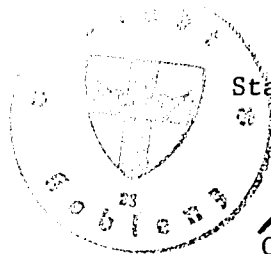
- 6.2 Bei Doppel-, Gruppen- bzw. Reihenhäusern ist die Dachneigung, Traufhöhe, das Material der Aussenwände sowie das Dachdeckungsmaterial einheitlich zu halten, wobei geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander zulässig sind.
- 6.3 Die sichtbaren Sockelhöhen (= Höhe OK-Erdgeschossfussboden) darf nicht mehr als max. 0,60 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Aussenmauern der Gebäude.
- 6.4 Festsetzungen für die Garagen und überdachten Stellplätze:
- a) für alle oberirdischen Garagen werden Flachdächer vorgeschrieben,
 - b) Doppel- oder Gruppengaragen sowie Garagen, die auf der Grenze aneinandergebaut werden, einschl. der Vorflächen, sind einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe, -höhe und -breite einzuhalten.
- 6.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Vorgarteneinfriedigungen an der Strassenseite nur als Hecken oder Jägerzäune und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 6.6 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. An und auf Dächern sowie an Giebeln sind Reklamen unzulässig.

Koblenz, 02. November 1983

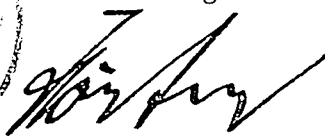
Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.02.1993



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister