

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 8 für das Baugebiet "In der Nahlkammer"

1. Allgemeines

- 1.1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet sind:
- a) Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs nur im Erdgeschoss des 2-geschossigen Doppelhauses auf den Flurstücken Gemarkung Moselweiss, Flur 8, Nr. 16, 194/15 und 328/19 zulässig,
 - b) weitere in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) aufgeführte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig,
 - c) für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichneten Wohnhausgruppen nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4. Soweit in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt, kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass die Zahl der Vollgeschosse im Rahmen der festgesetzten Geschossflächen- bzw. Grundflächenzahl um ein Vollgeschoss über- oder unterschritten wird.
2. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG.

-
- 2.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (c) bezeichneten Flächen werden als zusätzliche Zuwegung für die mit (d) bezeichneten Grundstücke bestimmt und werden gleichzeitig als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten dieser Grundstücke sowie der Versorgungsträger zu belasten sind.

- 2.2. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (e) bezeichnete Fläche wird für den rückwärtigen Anschluss der mit (f) bezeichneten Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche bestimmt und wird gleichzeitig als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten dieser Grundstücke zu belasten ist.
- 2.3. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (g) bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

3. Garagen und Stellplätze

- 3.1. Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1e (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 (Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze) enthält, sind Garagen 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.
- 3.2. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit dem Buchstaben (A) bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 52 LBO für die mit dem gleichen Buchstaben 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 der Grundstücke zulässig.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäss § 14 Abs. 1 BauNVO

- 4.1. Im Reinen Wohngebiet sind Gartenlauben, Geräteschuppen, Warenautomaten und Werbeanlagen unzulässig.

- 4.2. Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen -mit Ausnahme der unter Ziffer 4.3. geregelten Einfriedigungen- grundsätzlich ausgeschlossen.
- 4.3. Bei den mit (b) bezeichneten Vorgärten sind Einfriedigungen entlang der Strassenbegrenzungslinie und im Bereich der Vorgärten auf den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.
- 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. Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen werden ausgeschlossen. Die Leitungen für Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16 BBauG

- 5.1. Die als Vorgärten festgesetzten Flächen -mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge- sind als Schmuckgrün anzulegen und mit Rasen in Verbindung mit Stauden oder niedrigem Gehölz zu bepflanzen.
- 5.2. Offene Standplätze für Abfallbehälter sind mit Gehölz abzupflanzen.

6. Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen einschliesslich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedigungen gemäss der Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 4.2.1969 (GVR1. v. 26.2.1969 S. 78).

6.1. Für die äussere Gestaltung der Doppel- und Gruppenwohnhäuser wird folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Aussenwand sowie das Dachdeckungsmaterial sind einheitlich zu halten.
- b) Geringe Farbabstufungen der Häuser untereinander sind zulässig.
- c) Die Dächer sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 38° auszubilden.

6.2. Für die Einzelwohnhäuser werden gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° vorgeschrieben.

6.3. Darüberhinaus wird für alle Wohnhäuser folgendes vorgeschrieben:

- a) Dachgauben sind allgemein zulässig. Die Gesamtgaubenslänge auf jeder Dachseite darf jedoch 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 Dacheindeckung 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. Für die äussere Gestaltung von Garagen wird allgemein folgendes vorgeschrieben:

- a) Die Höhe der Garagen darf maximal nicht mehr als 2,40 m betragen.
- b) Soweit sich nicht aus den Festsetzungen in 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).

6.5. Soweit in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, wird für Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen (z.B. als Gemeinschaftsgaragen) sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzt 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 aneinandergesetzten 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 (Abs. 6.4. a und b) bleibt hiervon unberührt.

6.6. a) Die Gemeinschaftsstellplätze und die Zufahrten zu den Garagen gemäss Abs. 6.5 (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 wird in einheitlichen Betonformsteinen vorgeschrieben.

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.

- 6.7. a) Für die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) bezeichneten Vorgärten sind als Abgrenzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen, von der Strassenbegrenzungslinie bis zur vorderen Bauflucht, nur Rasenkantensteine mit und ohne Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Höhe der Hecken darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

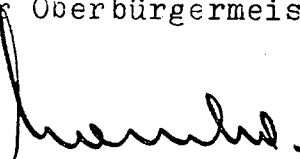
- b) Mit Ausnahme der Vorgärten in Absatz a) sind auf den übrigen Grundstücken Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen -einschliesslich der Seiteneinfriedigungen bis zur vorderen Bauflucht- nur in Form von Waldkantenzäunen oder ähnlichen Holzlattenzäunen mit und ohne Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

- c) An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune oder ähnliche transparente Einfriedigungen mit und ohne Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

- 6.8. Im Mischgebiet findet Absatz 6.7. keine Anwendung. Als Einfriedigung sind Maschendrahtzäune oder ähnliche transparente Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

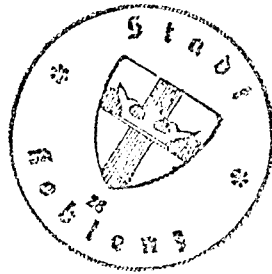
Koblenz, den 23.7.1970

Der Oberbürgermeister



Ausgefertigt:
Koblenz, 09.11.1993

Stadtverwaltung Koblenz



A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. J. ...", is written over the seal and extends to the right.

Oberbürgermeister