

## T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 96 für das Baugebiet "Im Acker und Wolfzangel"  
(Gemarkung Kesselheim)

- - - - -

### 1. Allgemeines

1.1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind die im § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom 26.11.1968 (EGBl. I S. 1237) aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

1.2. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

### 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

2.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichneten Flächen (Vorgärten) werden als Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind.

2.2. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) bezeichneten Flächen (Zu- und Abfahrten zu den Garagen einschl. der Garagenvorflächen) werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der mit den gleichen Buchstaben bezeichneten Baugrundstücke zu belasten sind.

### 3. Garagen

3.1. Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 e (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. Auf den Flächen, für die in der Bebauungsplanzeichnung Tiefgaragen festgesetzt wurden (mit ① und ② bezeichnet), sind auch abgesenkte Stellplätze oder abgesenkte Garagen (ohne Überdachung der Zufahrten) zulässig.

3.3. Die in der Bebauungsplanzeichnung mit den Ziffern ①, - ⑫ bezeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen zur Erfüllung der Verpflichtung nach § 52 der Landesbauordnung - LBO - vom 15.11.1961 (GVBl. S. 229) für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Baugrundstücke.

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

4.1. Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

4.2. Auf den als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme der unter Ziffer 6.5. geregelten Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.3. Soweit die Bebauungsplanzeichnung keine Festsetzungen über Standplätze für Abfallbehälter (Mülltonnen) enthält, sind für deren Unterbringung andere als die nachstehenden Anlagen und Einrichtungen <sup>un</sup>zulässig:

- 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.

4.4. Antennenanlagen sind -sofern sie nicht im Dachraum untergebracht werden- als Sammelanlagen für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig.

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

#### 5. Festsetzungen gemäss § 9 Abs. 1 Ziffer 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 abzapflanzen.

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

Die nachstehenden Festsetzungen über die äussere Gestaltung (Ziffer 6.1. bis 6.5.) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung oder die Festsetzungen in den Ziffern 1. bis 5. des Bebauungsplantextes entgegenstehen.

#### 6.1. Festsetzungen für die Wohngebäude

a) Die sichtbaren Sockelhöhen = Höhe OK Erdgeschossfussboden, dürfen nicht mehr als max. 0,60 m betragen. Als Bezugshöhe gelten die Schnittpunkte der Vorgärten mit den Aussenmauern der Gebäude. Die Vorgärten sind mit max. 2 % Steigung in Gebäuderichtung anzulegen.

b) Für die Wohngebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer, bei den 3-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Dachneigung von  $30^{\circ}$ , bei den übrigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von  $30^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  zulässig.

Bei den Hausgruppen und den Doppelhäusern sind Dachneigung, Traufhöhe und die Dacheindeckung einheitlich zu halten.

Drempel und Dachgauben sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind nur <sup>mit</sup> einer Glasfläche bis zu einem Quadratmeter zulässig.

c) Ein Anstrich, Putz oder eine Verblendung der Gebäudeaussen-seiten in greller oder schwarzer Farbe oder die Verwendung von grellfarbenen Bauelementen und glasiertem Material ist nicht zulässig. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten, geringe Abweichungen sind zulässig.

#### 6.2. Festsetzungen für die Garagen

a) Alle von aussen sichtbaren Bauteile der Garagen müssen eine nach Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen. Grelle Farben sind unzulässig. Für die Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben.

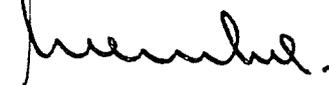
Die Bautiefe von Garagen (Aussenmasse von Eingangsfront bis einschliesslich Garagenrückwand) darf 8 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sowie Garagen in behelfsmässiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art sind unzulässig (z.B. Wellblechgaragen, Rundgaragen oder Zeltgaragen). Dies gilt auch für Konstruktionen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden werden (z.B. Klappgaragen).

- b) Doppel-, Reihen und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzt werden, sind äusserlich einheitlich zu gestalten. Sie haben die gleiche Bauflucht, -tiefe und -höhe einzuhalten. Auch die Flächen vor diesen Garagen (Zu- und Abfahrten) sowie die Flächen von Garagenhöfen und Garagenstrassen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Sie dürfen nicht durch Absperrungen (Zäune, Mauern) und ähnliche Einrichtungen abgetrennt werden.
- c) Für die in Doppel-, Reihen oder Gruppengaragen zusammengefassten Garagen (Gemeinschaftsanlagen usw) und auf den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzte Garagen mehrerer Beteiligter werden als verbindliche Aussenmasse die Höhe mit 2,40 m und die Tiefe mit 6 m festgesetzt und für die Vorflächen (Zu- und Abfahrten) Garagenhöfe und Garagenstrasse -6.2 b) Satz 3- wird die Befestigung mit Betonformsteinen bestimmt. Dies gilt nicht, wenn sich alle Beteiligten einschliesslich der Grundstückseigentümer über eine den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechende einheitliche Gestaltung der Stellplätze einigen und sich durch eine der Bauaufsichtsbehörde abzugebende unwiderrufliche schriftliche Erklärung verpflichten, diese durchzuführen.
- d) Die Festsetzungen der Ziffer 6.3. a) - c) gelten auch für Nebenräume und Zubehöranlagen von Garagen (§ 1 Abs. 3 und RGaO in Verbindung mit § 100 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
- 6.3. Vorgärteneinfriedigungen sind strassenseitig nur in einer Höhe bis zu 1,0 m als Hecken oder bepflanzte Jägerzäune zulässig.
- 6.4. Werbeanlagen und Warenautomaten sind, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 4.1. sind, im reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind sie nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen jeder Art sind an und auf den Dächern, im Bereich der oberen Geschosse sowie Giebelwerbungen ebenfalls nicht zulässig.

Koblenz, den 25.3.1971

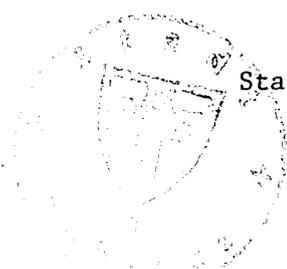
Der Oberbürgermeister



Ausgefertigt:

Koblenz, 25.02.1993

Stadtverwaltung Koblenz

  
  
Oberbürgermeister