

Erläuterungsbericht
=====

zum Durchführungsplan Nr. 9

Baugebiet: Layer Strasse in Koblenz-Moselweiss

I. Technische Grundlagen

A) Bebauungsplan und Verkehrsanlagen

Der Erläuterungsbericht gehört als Bestandteil zur Urkunde "Durchführungsplan Nr. 9, Baugebiet: "Layer Strasse / Koberner Strasse", Koblenz-Moselweiss".

Maßstab: 1 : 500, aufgestellt am 20.1.1957.

In der Urkunde sind dargestellt:

- a) die gegenwärtige Flächenaufteilung,
- b) die künftige Flächenaufteilung unter Einschluss der zum Gemeinbedarf bestimmten Flächen,
- c) die künftige Bebauung,
- d) die künftigen Verkehrsanlagen.

Als Grundlage für den gegenwärtigen rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Katasterunterlagen. Die in der Durchführungsplanurkunde angegebenen Maßzahlen sind Kartenmaße; genaue Grössen werden sich erst aus der späteren Vermessung ergeben.

B) Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen

Das Durchführungsgebiet wird an das städtische Versorgungsnetz für Gas, Wasser und Elektrizität angeschlossen, ebenso auch an das zentrale Entwässerungssystem, für das der Bau einer Kläranlage vorgesehen ist.

II. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage des Durchführungsplanes Nr. 9, Baugebiet "Layer Strasse / Koberner Strasse" bildet § 22 des Aufbaugesetzes von Rheinland-Pfalz vom 1.8.1949. Der diesem Plan entgegenstehende Fluchtlinienplan vom 31.1.1935 wird hiermit aufgehoben.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke und die Nutzungsarten sind im Durchführungsplan und im Abschnitt V des Erläuterungsberichtes festgelegt.

Die in der Anlage beigelegte Baupolizei-Verordnung hebt die entgegenstehenden Bestimmungen hinsichtlich der Festlegung der Bauzonen, Bauklassen und bebaubaren Flächen auf. Die förmliche Feststellung des Durchführungsplanes und die Veröffentlichung der Baupolizei-Verordnung soll am gleichen Tage in der Presse erfolgen und in Kraft treten.

III. Durchführungsgebiet

Die Grenzen des Durchführungsgebietes sind im Plan durch eine rote Strich-Punkt-Linie kenntlich gemacht. Die einzelnen Grundstücke sind besonders ausgewiesen.

IV. Beteiligte Grundstückseigentümer

Die beteiligten Grundstückseigentümer wurden nach dem Liegenschaftskataster festgelegt. Sie sind namentlich in dem beigelegten Grundstücksverzeichnis aufgeführt, welches gleichzeitig auch die Katasterbezeichnungen enthält.

V. Städtebauliche Absichten

Mit dem vorliegenden Durchführungsplan sollen die bau- und bodenrechtlichen Grundlagen für die Erschliessung eines Gebietes geschaffen werden, das angesichts seiner bevorzugten Lage am Moselstausee und des dort bereits vorhandenen Baubestandes für eine anspruchsvollere Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist. Das Durchführungsgebiet steigt zwischen der unmittelbar am Moselufer entlangführenden Bundesstrasse 49 und der parallel verlaufenden Koblenzer Strasse mit seiner alten Ortskernbebauung nach Südosten zu leicht an. Ein Streifen längs der Mosel liegt noch im Hochwasserbereich und scheidet allein deshalb für eine Bebauung aus. Es wäre aber ohnehin auch wegen der zu erwartenden Störungen durch den Verkehr wenig sinnvoll, unmittelbar an der Uferstrasse zu bauen. Der bisherigen Entwicklung folgend sind in dieser Randzone deshalb besonders tiefe Grundstücke mit weit zurückliegenden Häusern ausserhalb des Hochwasserbereichs ausgewiesen.

Die Aufschliessung des übrigen Geländes ist ebenfalls wegen des Hochwassers und um zugleich den Verkehr auf der B 49 nicht durch

vermeidbare Strasseneinmündungen unnötig zu gefährden, von der Koblenzer Strasse her vorgesehen. Lediglich für Fussgänger sind durchgehende Verbindungswege zum Moselufer hin eingeplant. Auf diese Weise wird zugleich der Aufschliessungsaufwand in vernünftigen Grenzen gehalten und eine Beunruhigung des Wohnviertels durch Verkehr, der dort nicht unbedingt etwas zu suchen hat, von vornherein ausgeschlossen.

Die bereits in einem früheren Fluchtlinienplan festgelegte Platzanlage (Winninger Platz) inmitten des Gebietes ist in den Durchführungsplan übernommen worden. Sie ermöglicht eine recht gute Verknüpfung der in Ansätzen bereits vorhandenen Strassenführungen (Layer Strasse, Dieblicher Strasse, Koberner Strasse) und bewirkt darüber hinaus, dass die unerfreuliche Wiederholung einer Bandentwicklung, wie in der Koblenzer Strasse, vermieden wird.

Dem Charakter des Wohnviertels und des zu erwartenden Kraftfahrzeugbestandes der Bewohner entsprechend sollen die Strassen grundsätzlich eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und beiderseits Gehsteige von 2,00 m Breite erhalten. Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind 3,50 m breit vorgesehen. Aus der örtlichen Situation resultierende Maßabweichungen an einigen Stellen sind im einzelnen dem Durchführungsplan zu entnehmen.

Gebäude dürfen nur als reine Wohngebäude an den im Durchführungsplan jeweils vorgesehenen Stellen und in den darin eingetragenen Grundrissabmessungen errichtet werden. Abweichungen können allerdings als Ausnahmen zugelassen werden, wenn der städtebauliche Zusammenhang dadurch nicht beeinträchtigt wird. Ausserdem ist Dispens möglich. Die im Plan eingetragene jeweilige Geschosszahl ist einzuhalten und bezüglich der Dachform sowie der sonstigen Gestaltung der Baukörper noch folgendes zu berücksichtigen:

Die 1 1/2-geschossigen Häuser sollen grundsätzlich reine Einfamilienhäuser werden. Soweit es zu diesem Zweck notwendig ist, können im Dachgeschoss ergänzende Wohnräume ausgebaut werden. Dementsprechend wird für diesen Typ einheitlich ein Satteldach von 45 ° Neigung vorgeschrieben. Als Deckungsmaterial ist Schiefer zu verwenden, wobei auch die aus der Dachhaut herausragenden Kaminköpfe mit zu verschiefeln sind. Gaupen müssen so ausgebildet werden, dass ihre Vorderfronten ganz als Fenster bzw. Fensterband

ohne geschlossene Zwischenflächen in Erscheinung treten. In der Frontlänge sind sie einzeln oder zusammengekommen auf maximal die Hälfte der gesamten Dachlänge beschränkt.

Für die 2-geschossigen Gebäude wird ein ebenfalls schiefergedecktes Satteldach, aber von nur 30-35° Neigung vorgeschrieben. Grundsätzlich entfällt damit ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken. Lediglich auf den freien Giebelseiten wird sich die Anordnung eines kleinen zusätzlichen Raumes ermöglichen. In der Dachhaut sind bei diesem Typ nur kleine Lüftungsöffnungen zulässig. Die Nutzung des gesamten Baukörpers entweder als 2-geschossiges Einfamilienhaus, evtl. mit Einliegerwohnung, oder die Anordnung auch je einer völlig abgeschlossenen Wohnung pro Etage bleibt grundsätzlich freigestellt. Die Bauherren haben bei der Entscheidung darüber aber nicht nur von den augenblicklichen Raumbedürfnissen auszugehen, sondern eine eigene Ausdehnungsmöglichkeit innerhalb des Hauses einzukalkulieren, weil mit der Erteilung einer Baugenehmigung für eventuelle spätere Anbauten nicht gerechnet werden kann.

Sonderlösungen, die in architektonischer Hinsicht von den obigen Festlegungen abweichen, können nur im Rahmen eines Entwurfs von besonderem baukünstlerischem Wert im Dispenzwege zugelassen werden. Der städtebauliche Zusammenhang darf dadurch aber nicht gestört werden. Doppel- und Gruppenhäuser sind stets als gestalterische Einheit zu behandeln und die Baugenehmigungsbehörde kann deshalb verlangen, dass für solche Einheiten die Bauherren der verschiedenen Teilabschnitte einen gemeinsamen Gesamtentwurf einreichen und sich nach dessen Genehmigung darauf festlegen. Kommt eine Einigung nicht zustande, haben die später Bauenden die architektonische Gestaltung von dem bereits bestehenden oder genehmigten Teilabschnitt zu übernehmen.

Soweit Garagen als selbständige bauliche Anlagen errichtet werden sollen, dürfen diese nur an den im Durchführungsplan eingetragenen Stellen gebaut werden. Sie und ihre Zuwegungen sind so unauffällig wie möglich zu gestalten, also vor allem in Bezug auf ihre Dimensionen auf das geringste Maß zu beschränken, das sich aus ihrem speziellen Zweck ergibt. Demzufolge sollen die Garagen auch durchweg flach abgedeckt werden. Im übrigen sind sie bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Wohngebäude projektmässig mit festzulegen, selbst wenn ihre Errichtung vorerst nicht beabsichtigt ist.

Andere Nebengebäude wie Stallungen, Remisen, Waschküchen, Abtritte usw. dürfen auf den Grundstücken nicht errichtet werden. Lediglich an der Süd-West-Seite des Winninger Platzes ist, wie im Durchführungsplan eingetragen, die Errichtung eines erdgeschossigen Ladenanbaues möglich.

Die Gestaltung der Aussenanlagen einschliesslich der Einfriedung der Grundstücke unterliegt besonderer baupolizeilicher Genehmigung. Die Bauherren sind zu diesem Zweck verpflichtet, entsprechende Unterlagen den Baugesuchen beizufügen. Dabei dürfen die den Strassen zugewandten Gartenteile nur mit 50 cm hohen Bruchsteinmauern oder ebenso hohen Hecken eingefriedet werden und die übrige Gestaltung dieser Gartenbereiche ist so aufeinander abzustimmen, dass optisch zusammenhängende Grünflächen längs der Strassen entstehen. In erhöhtem Maße muss in Konsequenz des oben über die Baugestaltung Gesagten eine entsprechende einheitliche Gartengestaltung und Einfriedung für Doppel- und Gruppenhäuser verlangt werden. Für die von den Strassen abgelegenen Gartenteile ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,50 m durch Drahtzäune oder durchsichtige Holzzäune in Verbindung mit Hecken möglich. Mauern sind aber auch dort nur als Sockelmauern von 0,50 m Höhe zulässig.

VI. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Beseitigung von Baulichkeiten und die Aufgabe von Grundstücksnutzungen, die der in dem Durchführungsplan festgelegten städtebaulichen Entwicklung nicht entsprechen, kann im Rahmen der bestehenden Bestimmungen von der Stadtverwaltung Koblenz verlangt werden. Im übrigen muss das Baugelände gemäss der §§ 25 und 26 - 48 Aufbaugesetz durch Umlegung und Grenzausgleich neu geordnet und entsprechend der geplanten Einfamilienhausnutzung parzelliert werden.

Für alle künftigen Flächen des Gemeinbedarfs innerhalb des Durchführungsgebietes wird hilfsweise auch die Abtretung gemäss § 24 Aufbaugesetz vorgesehen.

VII. Zeitplan

Die Massnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens sowie die Aufschliessung des Geländes werden durch die Stadtverwaltung Koblenz sofort nach Rechtskrafterlangung des Durchführungsplanes in Angriff genommen und zügig zum Abschluss gebracht werden. Der

Der Aufbau selbst hängt aber weitgehend von den Entschlüssen der privaten Grundeigentümer ab, so dass dessen Abschluss noch nicht zu übersehen ist. Grundsätzlich würde es jedoch dem öffentlichen kommunalen Interesse zuwiderlaufen, wenn nach erfolgter Aufschliessung und damit verbundener Festlegung erheblicher öffentlicher Gelder dort weiterhin Baulücken verblieben, während auf der anderen Seite für wirklich Bauwillige keine Grundstücke zur Verfügung stehen. Die unmittelbare Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaulandbeschaffungsgesetzes bleibt deshalb für alle Grundstücke vorbehalten.

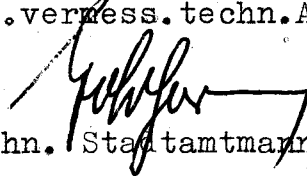
Aufgestellt: Koblenz, den 20.1.1957

Stadtplanungsamt:

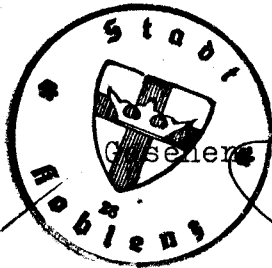


Stadtoberbaurat

Städt. Vermessungsamt
f.d. vermess. techn. Angaben:



Techn. Stadttamtmann



Oberbürgermeister



Bürgermeister

G e n e h m i g t:

Gehört zur Verfügung vom 27.5.1958 - 43 - Nr. 246/58 -

Bezirksregierung Koblenz

Auftrag:

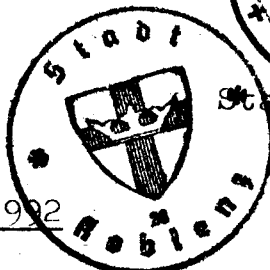


Regierungsbaurat

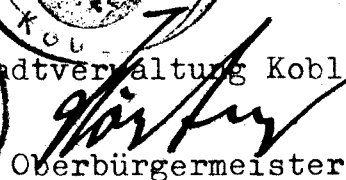
Ausgefertigt:

Koblenz, 14.12.1992

bekanntgemacht: 15.12.1992



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister