



VORENTWURF

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 171a
„Lehmkaul links“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Januar 2017



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	3
2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	3
2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)	3
2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	3
3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche	4
3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)	4
3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	4
3.3. Garagen, Carports, und Stellplätze (§§ 12 u. 23 Abs. 5 BauNVO)	4
3.4. Nebenanlagen (§ 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)	5
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Gestalterische Festsetzungen	5
1.1. Dachgestaltung	5
1.2. Dacheindeckung	5
1.3. Grundstückszufahrten und Zugänge	6
1.4. Private Freiflächen	6
1.5. Einfriedungen	6
1.6. Stützmauern	6



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 u. 20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GRZ von max. 0,4 im Plangebiet festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) wird eine GFZ von max. 0,8 im Plangebiet festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird eine Firsthöhe von maximal 10,00 m und eine Traufhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt.

Abweichend hiervon sind Pultdächer bis zu einer Firsthöhe von höchstens 8,00 m zulässig. Dies gilt nicht für gegeneinander versetzte Pultdächer, die dem Charakter eines Satteldachs nachempfunden sind.

Flachdächer sind bis zu einer Firsthöhe (Oberkante Attika) von nicht mehr als 6,50 m zulässig. Diese Höhe darf durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sowie sonstige technische Anlagen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

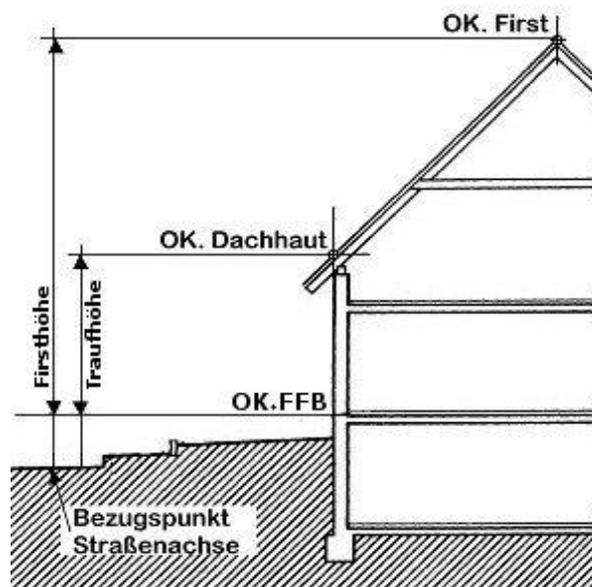


Zur Erläuterung der einzelnen Dachformen wird auf den Anhang der Textfestsetzungen (Beispielhafte Darstellung möglicher Dachformen) verwiesen.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB) bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Maßgebend ist hierbei die Höhe der Straßenachse (Gradiente), gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte.



3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichenordnung (PlanzV) bestimmt.

Auf den festgesetzten Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Wintergärten, Vor- und Anbauten um bis zu 1,00 m auf max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite zulässig, sofern dies mit den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

3.3. Garagen, Carports, und Stellplätze (§§ 12 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Sie dürfen die rückwärtige (gartenseitige) Baugrenze um bis



zu 1,00 m überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind maximal zwei Stellplätze pro Grundstück innerhalb von Grundstückszufahrten zulässig.

3.4. Nebenanlagen (§ 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind Nebenanlagen nur in Form von Müllbehälterstandorten, Fahrradständern und Einfriedungen zulässig. Nebenanlagen wie z. B. Garten-, Geräte oder Gewächshäuser dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen eine Größe von 30 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO)

1.1. Dachgestaltung

Dachaufbauten dürfen eine Breite von insgesamt 2/3 der jeweils darunter liegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur First-, Grat- und der Traufkante einhalten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen.

Zwerch- und Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

Dachaufbauten in Kombination mit einem Zwerch- oder Nebengiebel dürfen eine Breite von max. 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.

1.2. Dacheindeckung

Für die geneigten Dachflächen sind ausschließlich kleinteilige nicht glänzende Dacheindeckungen in den Farben Dunkelbraun (z.B. RAL 8017) Anthrazit (z.B. RAL 7016), Grau (z.B. RAL 7015) oder Graublau (z.B. RAL 5008) zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind vorbewittertes, graumattiertes Zinkblech und damit verwandte Materialien.



1.3. Grundstückszufahrten und Zugänge

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind pro Grundstück maximal zwei Zufahrten zu privaten Garagen oder Stellplätzen und ein Zugang mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 7,50 m zulässig.

Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nur in ganz oder teilweise wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z. B. breitfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.).

1.4. Private Freiflächen

Private Freiflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Nebenanlagen, Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Garagen zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

1.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sowie entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen dürfen sie eine Höhe von 2,00 nicht überschreiten.

Einfriedungen sind nur in Form von Trockenmauerwerken, Naturstein- oder begrünten Mauern, Laubholzhecken, Holzzäunen und begrünten Metallzäunen zulässig sein.

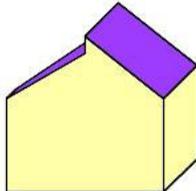
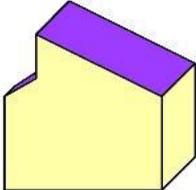
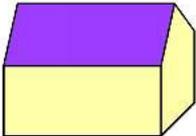
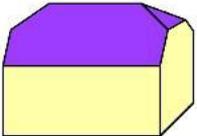
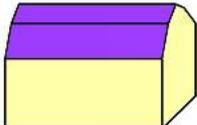
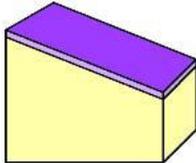
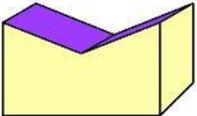
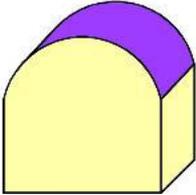
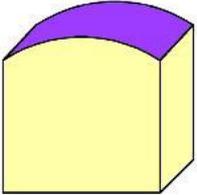
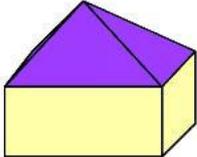
1.6. Stützmauern

Stützmauern zur Terrassierung des Geländes sind in Form von Trockenmauerwerken oder begrünten Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sofern Betonstützwände zur Ausführung kommen, sind diese mit Naturstein zu verkleiden oder zu begrünen. Bei Staffelung der Stützmauern muss der Abstand zueinander mindestens 5,00 m betragen.



Anhang:

Beispielhafte Darstellung möglicher Dachformen

			
versetztes Pultdach "Satteldach nachempfunden"		versetztes Pultdach "nicht Satteldach nachempfunden"	
			
Satteldach	Schopfwalm- /Krüppelwalmdach	Mansarddach	
			
Pultdach		Schmetterlingsdach	
			
Tonnendach	Bogendach	Zeltdach	