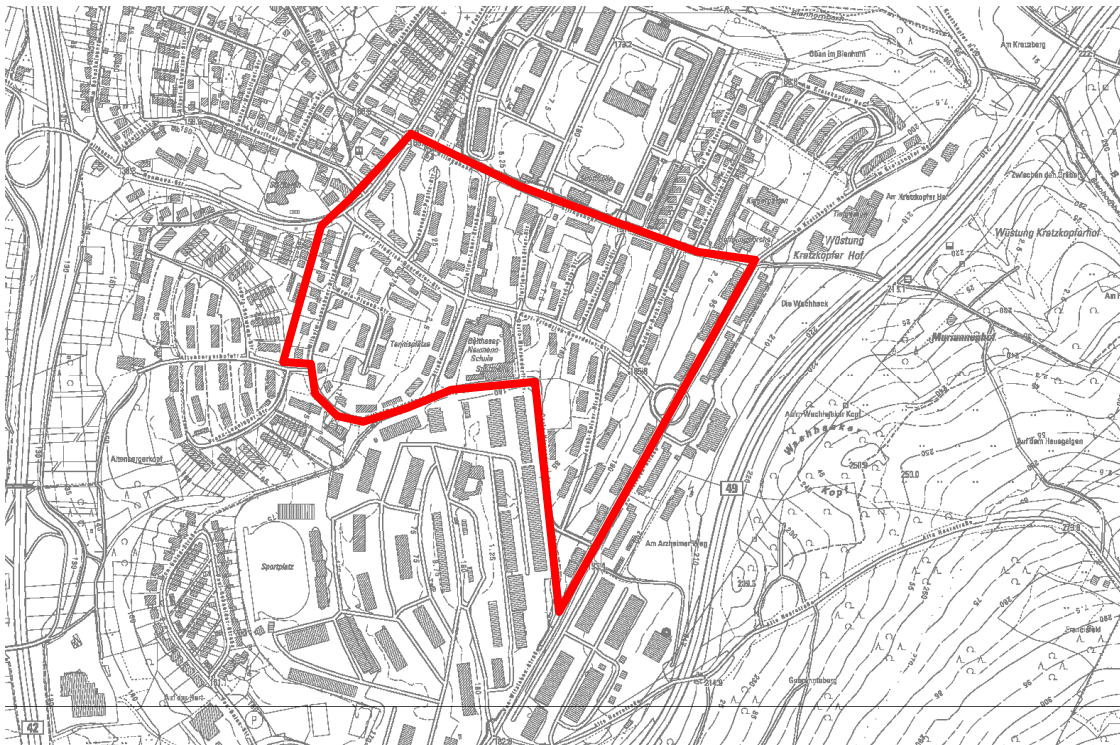


K O N Z E P T I O N

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“



**Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz**

Mai 2017



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	4
5. Nebenanlagen	5
6. Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“	5
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	5
8. Öffentliche Grünflächen.....	5
9. Ver- und Entsorgungsanlagen.....	5
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
1. Gestalterische Festsetzungen	6
C. Landespflegerische Festsetzungen.....	6
1. Öffentliche Flächen	6
2. Private Flächen	6



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

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

Die als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete ergeben sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Die als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete ergeben sich aus dem Eintrag in der Planurkunde.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 u. 21 a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu 50 vom Hundert und somit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,60 überschritten werden.

Im Mischgebiet (MI) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,80 überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich aus dem in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert.



2.3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde *(wird in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch ergänzt).*

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. bei Flachdächern (FD) durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika) bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. nicht überschreiten.

Einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5 % der jeweiligen Dachfläche) können die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. um max. 2,00 m übersteigen, wenn und soweit ein bauliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Satellitenanlagen, Antennen etc.).

Die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. dürfen durch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen zulässig. Die verkehrsfächenabgewandte (gartenseitige) Baugrenze darf von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen um max. 1,50 m überschritten werden.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und verkehrsfächenzugewandter Baugrenze



zulässig, sofern dies mit den straßenverkehrsbehördlichen Bestimmungen vereinbar ist.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.

6. Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzten Fläche, ist die bauliche Inanspruchnahme durch Schulgebäude sowie diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen allgemein zulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planurkunde mit der Ordnungsziffer (a) deklarierten Fläche ist eine Wegeführung mit einem Wegequerschnitt von max. 2,0 m zulässig, welche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Die in der Planurkunde mit der Ordnungsziffer (b) deklarierte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planurkunde als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Bolzplatz deklarierte Fläche ist als Grün- und Spielfläche anzulegen. Diesen Nutzungszwecken dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Spielgeräten/-elementen, Wegen, Sitzbänken, Zaun/Einfriedung sind allgemein zulässig.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind im Baugebiet als Ausnahme zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen

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

1.1. Dachform

Im Geltungsbereich sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

1. Öffentliche Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

(Festsetzung wird in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch angepasst)

Soweit ein im öffentlichen Verkehrsraum oder innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorhandener Baum altersbedingt, durch äußere Beschädigung oder durch Ausbaumaßnahmen bedingt abgängig wird bzw. zu entfernen ist, ist dieser in gleichwertiger Qualität am Standort bzw. an geeigneter Stelle im Geltungsbereich zu ersetzen.

Der bestehende die vorhandene Spiel-/Bolzplatzfläche einfassende Gehölzbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist bei altersbedingtem Abgang, durch äußere Beschädigung oder durch Ausbaumaßnahmen bedingt in gleichwertiger Qualität am Standort bzw. an geeigneter Stelle im Geltungsbereich zu ersetzen.

2. Private Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

(Festsetzung wird in der Bearbeitung zum Entwurf- und Offenlagebeschluss für die folgende Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch angepasst)

Die nicht überbauten bzw. baulich genutzten privaten Grundstücksflächen sind als strukturreiche Grünflächen anzulegen.

Die in der Planurkunde entsprechend gekennzeichneten Bäume sind fachgerecht zu erhalten und im Bestand zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume innerhalb des Baugrundstücks zu ersetzen. Für natürliche oder infolge eines Naturereignisses abgestorbene Bäume wird keine Ersatzpflanzung festgesetzt.