

Bebauungsplan für den Emil-Jacob-Weg (Nr. 10/2)

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die westlich des Emil-Jacob-Weges und des Oberen Monauweges und südlich der Koernickestraße gelegenen Wohngebäude je Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- 1.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.
- 1.4 Garagen sind auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mindestens 5,00 m von der Straße her offen bleiben. Kellergaragen sind zulässig, wenn als Straßenbegrenzungslinie bis zur anschließenden Rampe eine ebene ($\pm 3\%$) Fläche von mindestens 5,00 m Länge angelegt wird.

25.08.87

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

(Zweiter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 1 BBauG)

Das Maß der innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Bebauung ist durch die im Plan jeweils eingetragenen Höchstmaße (GRZ, GFZ und GeschöBzahl) begrenzt.

3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO, § 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

4.0 Höhenstellung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

4.1 Für die Höhenstellung der baulichen Anlagen gilt folgendes:

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohdecke) wird auf max. 0,50 m festgesetzt; diese Höhe ist bei den westlich des Emil-Jacob-Weges und des Oberen Monauweges gelegenen Grundstücken über der neuen Straßenhöhe in der Mitte der bergseitigen Gebäudelinie zu ermitteln, wobei aber an der talseitigen Gebäudelinie 1,20 m über dem gewachsenen Erdreich nicht überschritten werden darf.

Bei dem südlich der Koernickestraße gelegenen Grundstück ist diese Höhe in Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

5.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BBauG i. V. m. § 123 LBauO)

5.1 Die Dachneigung der eingeschossigen Gebäude wird mit 25° - 38°, bei den zweigeschossigen Gebäuden mit 20° - 30° festgesetzt. Es sind Sattel-, Walmdächer und heraus abgeleitete Formen zulässig. Garagen und Bauten der Versorgung können flach abgedeckt werden.

5.2 In den Dachgeschossen sind Drenpel (Kniestock) über 0,30 m unzulässig.

Hat vorgelegen
Bezirkregierung Koblenz

2.5.08.87

6.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2, 10 und 15 BBauG)

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten sowie max. einem zusätzlichen Pkw-Stellplatz gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Bei Neuanlage von Böschungen gegen Straßengrenzen (ausgenommen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein und muß mindestens 1,00 m vor der Straßenbegrenzungslinie enden.

6.3 Bei verschieden hohem Geländeniveau von Nachbargrundstücken muß das Gelände an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen mindestens 1,00 m breit und parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze so hoch abgegraben oder aufgeschüttet werden, daß jeweils die halbe Höhendifferenz ausgeglichen wird.

7.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BBauG)

- 7.1 Im Bereich des Oberen Monauweges und der Wendeanlage sind Aufschüttungen auf privaten Grundstücksflächen zur Herstellung des Straßenkörpers innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zu dulden.

Sind keine besonderen Flächen für Abgrabungen oder Aufschüttungen zeichnerisch festgesetzt, so gilt folgendes:

Für die notwendigen Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 3,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und parallel zu dieser sowohl für Aufschüttungen wie für Abgrabungen bis zu max. 2,00 m Höhe zu dulden.

- 7.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von max. 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen- und Bürgersteigfläche zu dulden.

8. Ausnahmen

Hat vorgelegt 25. 08. 87
Bezirksregierung Koblenz

- 8.1 Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann gem. § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

8.1.1. der Zahl der Vollgeschosse um ein Geschöß bei eingeschossigen Bauten zum Ausbau des talseitigen Kellergeschosses (Untergeschoß) zu Wohnzwecken gem. § 31 (1) BBauG i. V. mit § 17 (5) BauNVO, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt,

8.1.2 der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.