

Bebauungsplan für den Bereich zwischen Ellerbach und Agnesienberg,
An der Schleifmühle (Nr. 13/6)

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Plangebiet ist im südlichen Hangbereich entlang der Erschließungsstraße Agnesienberg und nördlich der Wendeanlage als reines Wohngebiet - WR - (§ 3 BauNVO), der Bereich zwischen Ellerbach und Straße Agnesienberg als Sondergebiet Behindertenwohnanlage - SO - (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Der nördliche Bereich zwischen Ellerbach und vorhandener Wohnbebauung ist als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt.

- 1.2 Im reinen Wohngebiet - WR - ist die in § 3 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungsart zulässig, dagegen sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig.
- 1.3 Im Sondergebiet - SO - (§ 11 BauNVO) sind eine Behindertenwohnanlage einschließlich der erforderlichen Verwaltungs-, Sozial- und Kommunikationseinrichtungen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Reines Wohngebiet - WR -

- 2.1.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für reines Wohngebiet genannten Obergrenzen.

2.2 Sondergebiet Behindertenwohnanlage - SO -

- 2.2.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO für reines und allgemeines Wohngebiet genannten Obergrenzen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet gilt die offene und geschlossene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

- 4.1 Im reinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 Nr. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig, abgesehen von Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern; Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Hat vorgelesen **24. März 1992**
Bezirksregierung Koblenz

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

- 6.1 Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen von 30 ° bis 38 ° zulässig.
- 6.2 Es sind Pult- und Satteldächer und daraus abgeleitete Formen und als Dacheindeckung rote bzw. dunkelrote Dachziegel oder Natur- bzw. Kunstschieferplatten zulässig.
- 6.3 Garagen und Bauten der Versorgung können flach abgedeckt werden, wenn sie begrünt werden.
- 6.4 Bei eingeschossigen Baukörpern sind Drennpel bis zu einer Höhe von 0,75 m - gemessen an der Wandaußenseite von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren - zulässig.

7.0 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen entlang der Straße Agnesienberg sind als Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, als offene Zäune einschließlich eines 0,30 m hohen massiven Sockels bis maximal 1,20 m und als lebende Hecken bis maximal 1,50 m - an Straßeneinmündungen bis zu einer Höhe von 0,70 m - zulässig.

8.0 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

- 8.1 Zur Erweiterung des Straßenkörpers des Straßenabschnittes "Agnesienberg" - Wendeschleife bis Zufahrt Behindertenwohn-/Kleingartenanlage - auf 6,00 m Breite sind die erforderlichen Böschungen auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.
- 8.2 Für den notwendigen Unterbau der Straßenrandbefestigung (Betonrückenstützen) ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in einer Breite von maximal 0,20 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie und ab 0,10 m unter der Oberkante der anschließenden Straßen-/Gehwegflächen zu dulden.

9.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Teilflächen der Flurstücke Flur 26, Nr. 24/20 und 22 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m zugunsten der im Plan ausgewiesenen Behindertenwohnanlage, Kleingartenanlage und Trafostation belastet.

Hat vorgelesen

Bezirksregierung Koblenz

24. März 1992

...

10.0 Vorschriften über Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB;
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 5 und 17 LPflG)

- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Zu-/Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze gärtnerisch anzulegen.
- 10.2 Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 10.3 Entlang der Stellplätze der Behindertenwohnanlage sind Laubgehölze 1. Ordnung im Pflanzabstand von 10,00 m einschließlich eines durchgehenden Pflanzstreifens von mindestens 2,00 m Breite aus Sträuchern anzupflanzen.
- 10.4 Je 5 Stellplätze ist ein Laubgehölz 1. Ordnung zu pflanzen.
- 10.5 Stellplätze als Pergolen sind mit Kletter-/Rankpflanzen zu begrünen.
- 10.6 Die Gebäude der Behindertenwohnanlage sind je 100 qm Außenfläche mit einer Kletter-/Rankpflanze zu begrünen.
- 10.7 Entlang der nördlichen Straßenseite Agnesienberg ist eine aufgelockerte Baumreihe aus Laubgehölzen 1. Ordnung zu pflanzen.
- 10.8 Die Einfriedung der Kleingartenanlage ist als freiwachsende Hecke aus Sträuchern und Laubgehölzen 1. Ordnung (Pflanzabstand 15,00 m) zu pflanzen.
- 10.9 Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen unzulässig.
- 10.10 Regen-/Oberflächenwässer sind im Bereich der Behindertenwohnanlage in einem naturnah gestalteten Rückhalteteich zu sammeln.
- 10.11 Die entlang des Ellerbaches im Dammbereich vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten.
- 10.12 Zum Schutz und Selbstentwicklung der Ufergehölze ist ein Schutzstreifen von 10,00 m Breite der Sukzession zu überlassen. Pflanzungen von ufergerechten Gehölzen sind unterstützend in die Sukzessionen vorzunehmen; selektive Pflanzeingriffe sind zulässig.
- 10.13 Der südlich der Straße Agnesienberg im Hangbereich vorhandene Gehölzgürtel ist zu erhalten; aufgelassene Obstgärten und Wiesen können der Sukzession überlassen werden.

Hier vorgelesen
Bezirksamtsleiterin Kottwitz
24. März 1992

- 10.14 Neuanpflanzungen von Gehölzen sind entsprechend der Gehölzartenliste auszuführen, wobei der Standort bis zu 4,00 m verschoben werden kann; entsprechendes gilt für die im Zuge von Baumaßnahmen entfallenden Gehölze.

Auf nachfolgende Grundstücken sind zu pflanzen:

- | | |
|-------------------------|--|
| Flur 26 Nr. 14 | extensiv gepflegte Wiese;
1 Laub- oder Obstbaum je 100 qm. |
| Flur 26 Nr. 10/3 | für im öffentlichen Bereich erforderliche grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen. |
| Flur 26 Nr. 24/22 u. 37 | insgesamt 3 Laubgehölze; 2 Gehölze
1. Ordnung und 1 Gehölz 2. Ordnung. |

11.0 Gehölzartenliste für Bepflanzungsmaßnahmen

11.1 Laubgehölze 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)

- | | |
|---------------------|---------------|
| Juglans regia | - Walnuß |
| Fraxinus excelsior | - gem. Esche |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Salix alba | - Weißweide |

11.2 Laubgehölze 2. Ordnung (Hochstamm oder Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm)

- | | |
|------------------|-------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Corylus colurna | - Baumhasel |
| Salix Sträucher | - Weidensträucher |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Obstgehölze | |

11.3 Sträucher (Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm)

- | | |
|--------------------|----------------------|
| Corylus avellana | - Haselnus |
| Lonicera xylosteum | - gem. Heckenkirsche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |

11.4 Kletterpflanzen

Humulus lupulus	- Hopfen
Parthenocissus i. S.	- Wilder Wein
Lonicera i. S.	- Geißschlinge
Wisteria sinensis	- Blauregen
Hedera helix	- Efeu

12.0 Ausnahmen

(§§ 31 Abs. 1 und 36 BauGB)

zu 5.1

Andere Standorte für Garagen und Stellplätze aufgrund topographischer Gegebenheiten.

Hat vorgelegen 24. März 1992
Bezirksregierung Koblenz