

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 164 a

für den Bereich zwischen Dikasterialgebäude / Rheinufer (Leinpfad) / Charlottenstraße
(teilweise) / Hofstraße / Kapuzinerplatz / Im Teichert / Kolonnenweg (teilweise)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - 1.1 In dem mit Mischgebiet (MI) bezeichneten Baugebiet sind
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Baugebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig.
 - 1.2 In dem mit Mischgebiet (MI) bezeichneten Baugebiet sind
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der unter Nr. 1.1 bezeichneten Teile des Baugebiets nicht zulässig.
 - 1.3 In den mit Kerngebiet (MK) bezeichneten Baugebieten sind
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
 - sonstige Wohnungen (für jedermann) zulässig.
 - 1.4 In den mit Kerngebiet (MK) bezeichneten Baugebieten sind
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und
 - sonstige Tankstellen, die nicht unter die Bestimmungen des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, nicht zulässig.
 - 1.5 In dem mit Kerngebiet (MK) bezeichneten Baugebiet sind mindestens 10% der Geschößfläche eines Gebäudes mit Wohnungen für jedermann herzustellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich nur aus den Festsetzungen der Planurkunde.

3. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Festsetzungen hierzu ergeben sich nur aus der Planurkunde. Auf der mit b bezeichneten Fläche sind Gebäude in eingeschossiger und sog. abweichender Bauweise herzustellen, so daß eine 100%-ige Überbauung des Baugrundstücks erreicht wird.

4. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Parkfläche

Unterhalb der Hochstraße der B 42 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form einer öffentlichen Parkfläche festgesetzt. Diese Fläche ist in der Planurkunde durch den Ordnungsbuchstaben ① bezeichnet. Die Festsetzung bezieht sich auf den Bereich zwischen dem nördlichen und dem südlichen Widerlager der Hochstraße, der östlichen Begrenzung des Bahndammes und einer Linie, die durch die lotrechte Projektion der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Hochstraße begrenzt wird. Die öffentliche Parkfläche wird durch die Grundfläche unterteilt, die zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens und des Pumpwerks vorgesehen ist.

5.2 Weitere Festsetzungen über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich nur aus der Planurkunde.

6. **Landschafts-/Grünordnungsplanung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und Dachterrassen ergeben sich nur aus der Planurkunde.

6.2 Soweit es zum Ausbau der Straßenverkehrsflächen bzw. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erforderlich ist, Bäume zu beseitigen, müssen für jeden gefälltten Baum drei neue artgerechte Bäume im Straßenraum oder auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angepflanzt werden. Eine vergleichbare Ersatzverpflichtung gilt auch für alle anderen Bäume, die auf

öffentlichen bzw. privaten Flächen beseitigt werden.

6.3 Die in der Planurkunde eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Radius von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Bei Abgang der Bepflanzung ist für Ersatz zu sorgen.

6.4 20 % der Fassadenflächen in den Baugebieten sind mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen, soweit diese Maßnahmen nicht im Widerspruch zu denkmalpflegerischen Gesichtspunkten stehen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit (a) bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz, der Energieversorger und der Allgemeinheit zu belasten.

7.2 Die mit (c) bezeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Schiffsamtes und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.3 Die mit (d) bezeichnete Fläche dient der rückwärtigen Erschließung der Gebäude am Pfaffendorfer Tor 3 und 4.

7.4 Die mit (e) bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Diehls Hotel und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Gebäudeseite, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf den Traufpunkt, der in der Gebäudemitte liegt. Als Bezugshöhe ist das unter diesem Traufpunkt gelegene Niveau der Straßenverkehrsfläche heranzuziehen.

8.2 Die in der Planurkunde festgesetzte Traufhöhe darf um 0,50 m über- bzw. unterschritten werden, soweit dieses aus gestalterischen bzw. funktionalen Gründen erforderlich ist. Die der Straßenverkehrsfläche abgewandte Traufe darf höchstens 0,50 m von der Höhenlage der zur Verkehrsfläche gewandten Traufe abweichen.

9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für sämtliche Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der nachfolgenden Übersicht gelten die darin enthaltenen Mindestschalldämmmaße für die Umfassungsbauteile. Die in Frage kommenden Gebäude sind in der Planurkunde mit dem Ordnungsbuchstaben (2) gekennzeichnet.

Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße der Umfassungsbauteile

| Wohnräume | | | | Schlafräume | | | |
|--|------------------------------------|-------------|-------------------------|---|------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Berechneter Beurteilungspegel L_r gem. RLS-90 am Tage (6.00 - 22.00 Uhr) | Fenster Außentüren Lüftungen | | Dächer 3) Außenwände | Berechneter Beurteilungspegel L_r gem. RLS-90 in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) | Fenster Außentüren Lüftungen | | Dächer 3) Außenwände |
| | SSK 2) | R'_{w} 1) | R'_{w} 1) | | SSK 2) | R'_{w} 1) | R'_{w} 1) |
| dB(A) | - | dB | dB | dB(A) | - | dB | dB |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | < 59 | -- | -- | < 49 | -- | -- | -- |
| 2 | 60 - 64 | 1 4) | 25 - 29 | 30 - 34 | 1 4) | 25 - 29 | 30 - 34 |
| 3 | 65 - 69 | 2 | 30 - 34 | 35 - 39 | 2 | 30 - 34 | 35 - 39 |
| 4 | 70 - 74 | 3 | 35 - 39 | 40 - 44 | 3 | 35 - 39 | 40 - 44 |
| 5 | 75 - 79 | 4 | 40 - 44 | 45 - 49 | 4 | 40 - 44 | 45 - 49 |
| 6 | > 80 | 5 | 45 - 49 | 50 - 54 | 5 | 45 - 49 | 50 - 54 |

| Sonstige schutzbedürftige Räume | | | | | | | | | |
|--|---|-------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------|--|-------------------------|---------|
| Berechneter Beurteilungspegel L_r gem. RLS-90 am Tage (6.00 - 22.00 Uhr) | Arztpraxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken | | | Unterrichtsräume, Konferenz- und Vortragssäle, Büros, allgemeine Laborräume | | | Grossraumbüros / zentrale Schreib- dienste / Schallräume, Druckerräume von DV-Anlagen, soweit dort ständige Arbeitsplätze vorhanden sind | | |
| | Fenster Außentüren Lüftungen | Dächer 3) Außenwände | Fenster Außentüren Lüftungen | Dächer 3) Außenwände | Fenster Außentüren Lüftungen | Dächer 3) Außenwände | Fenster Außentüren Lüftungen | Dächer 3) Außenwände | |
| SSK 2) | R'_{w} 1) | R'_{w} | SSK 2) | R'_{w} 1) | R'_{w} | SSK 2) | R'_{w} 1) | R'_{w} | |
| dB(A) | - | dB | dB | dB | dB | - | dB | dB | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | < 59 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| 2 | 60 - 64 | 1 4) | 25 - 29 | 30 - 34 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 3 | 65 - 69 | 2 | 30 - 34 | 35 - 39 | 1 4) | 25 - 29 | 30 - 34 | -- | -- |
| 4 | 70 - 74 | 3 | 35 - 39 | 40 - 44 | 2 | 30 - 34 | 35 - 39 | 1 4) | 25 - 29 |
| 5 | 75 - 79 | 4 | 40 - 44 | 45 - 49 | 3 | 35 - 39 | 40 - 44 | 2 | 30 - 34 |
| 6 | > 80 | 5 | 45 - 49 | 50 - 54 | 4 | 40 - 44 | 45 - 49 | 3 | 35 - 39 |

1) bewertetes Schalldämm-Maß R'_{w} nach DIN 52210 Teil 5 in dB

2) Schutzklasse (SSK) nach VDI 2719

3) Für Decken und Aufenthaltsräume, die zugleich den obersten Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß der Decke allein nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.

4) Beim Auswechseln vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u. a. aus Wärmeschutzanforderung einzubauen.

5) Bei einem Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der Außenwandfläche, so ist für das Fenster das R'_{w} für Außenwände zu fordern.

10. Örtliche Bauvorschriften

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

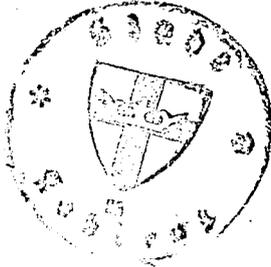
- 10.1 Soweit sich aus der Planurkunde keine anderslautenden Festsetzungen ergeben, sind nur Sattel- bzw. Walmdächer zulässig.
- 10.2 Zur Gestaltung der Dachlandschaft sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte zulässig. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Das Längenmaß jeder einzelnen Gaube darf nicht mehr als 1/3 der Länge der Gebäudefront aufweisen. Die Gesamtlänge aller Einzelgauben darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge umfassen.
- 10.3 Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Drenpelhöhe wird lotrecht von Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Dacheindeckung gemessen. Abweichungen von der festgesetzten Drenpelhöhe sind zulässig, soweit diese durch die festgesetzte Traufhöhe bedingt ist.
- 10.4 Für die Verkleidung von außenliegenden Bauteilen dürfen Keramik, Asbest-Zement, Beton, Kunststoff, Glas und andere glänzende Materialien nicht verwendet werden.
- 10.5 Für die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist nur Schiefer zulässig.
- 10.6 Außenliegende Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind nur als Gemeinschaftsantennenanlage auf dem Dach eines jeden Gebäudes zulässig. Parabolantennen sind weder an der Gebäudefassade noch auf der Dachfläche zulässig.
- 10.7 Abfallbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen. Soweit sie in Wandnischen untergebracht werden sollen, die von der Straßenverkehrsfläche aus einsehbar sind, sind diese in einer verschließbaren Ausführung herzustellen. Andere Standorte zur Unterbringung der Abfallbehälter sind dauerhaft durch Rankgewächse zu begrünen oder mit einer 1,5 m hohen Hecke bzw. einer dichten Strauchpflanzung zu umgeben.
- 10.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Maximalabmessung darf eine Länge von 2,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Zeichen oder unbeleuchtete Werbeanlagen. Werbeanlagen sind nur am senkrecht aufgehenden Mauerwerk zulässig. Die Oberkante der zulässigen Werbeanlagen darf nicht über die Brüstungshöhe der Fensteröffnungen im ersten Obergeschoß hinausragen.
- Die Werbeanlagen müssen mit einem seitlichen Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bzw. zur Gebäudeseite angebracht werden.
- 10.9 Zur Wahrung des historischen Stadtbildes von Koblenz-Ehrenbreitstein sind geringere als die in § 8 Abs. 6 LBauO genannten Abstandsflächen zulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

(§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 03.04.2001



Stadtverwaltung Koblenz

Ulrich Wincmann
Oberbürgermeister