

Text

zum Bebauungsplan Nr. 164 d für den Bereich zwischen Charlottenstraße/Helfensteinstraße/Steilsgasse/Lielsgasse/Am Markt/Hofstraße

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 4 a und 4 BauNVO

- 1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind die in § 4 a Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
- 1.2 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere zur Erhaltung der Nutzungsmischung, ist folgende Festsetzung der Nutzung vorzunehmen (§ 4 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
 - In den als WB **(b)** festgesetzten Gebieten sind oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die in § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in WA 1 und WA 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO):

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die in der Bebauungsplanzeichnung als TH angegebenen Höhenmaße beziehen sich auf die jeweilige Gebäudemitte (im Bereich des Hauseinganges) zur tatsächlichen Geländehöhe.

Hinweis:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Satzung der Stadt Koblenz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten im Bereich von Koblenz-Ehrenbreitstein vom 15.07.1993.

Auf die erforderliche Genehmigung gemäß § 13 Denkmalschutz- und -pflegegesetz wird hingewiesen.

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

Garagen und Nebenanlagen sind ebenerdig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen in Form von überdachten und begrünten Tiefgaragen zulässig.

Auf die erforderliche Genehmigung gemäß § 13 Denkmalschutz- und -pflegegesetz wird hingewiesen

4. Flächen für die Abfallentsorgung (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)

- 4.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sind, mit Ausnahme der festgesetzten Standorte, auf denen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen oder in verschließbaren Wandnischen unterzubringen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)

Die mit **(a)** gekennzeichneten privaten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger sowie mit einem Gehrecht für die Stadt Koblenz zugunsten der Allgemeinheit zu

belasten.

6. Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbaubaren privaten Hof- und Gartenflächen sind zu 80 % unversiegelt zu lassen und gärtnerisch zu gestalten (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB).
- 6.2 Je 50 qm privater Hof- und Gartenfläche ist ein einheimischer Baum anzupflanzen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).
- 6.3 Flachdächer und Dachterrassen sind zu begrünen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

7. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO Rh-Pfl)

7.1 Dachform

Hinsichtlich der Dachform findet die Satzung der Stadt Koblenz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebieten im Bereich von Koblenz-Ehrenbreitstein vom 15.07.1993 Anwendung.

7.2 Materialien

Verkleidungen mit Keramik, Asbestzement, Beton, Kunststoff, Glas und glänzenden Materialien sind unzulässig.

Zur Dacheindeckung ist bei geschlossenen, geneigten Dachflächen Schiefer zu verwenden.

7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind zulässig, wenn sie nicht länger sind als zwei Drittel der Gebäudefront und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur indirekt beleuchtete Einzelbuchstaben und Zeichen sowie unbeleuchtete Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind an und auf Dachflächen und oberhalb der Fensterunterkante des ersten Obergeschosses unzulässig und sind mindestens 0,50 m von der seitlichen Gebäudekante abgesetzt anzubringen.

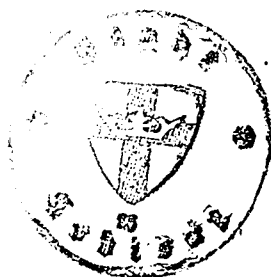
7.4 Antennen

Außenantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur als Gemeinschaftsantennenanlage für jedes Wohngebäude auf dem Dach zulässig. Parabolantennen mit Reflektorschalen sind unzulässig.

7.5 Abstandsflächen

Zur Wahrung des historischen Stadtbildes von Koblenz-Ehrenbreitstein ist eine geringere als die in § 8 LBauO genannte Tiefe der Abstandsflächen zulässig (§ 88 Abs. 1 Ziffer 4 LBauO-Rh.-Pfl.).

Ausgefertigt:
Koblenz, den 24.08.2001



Stadtverwaltung Koblenz

Walter Wiersma
Oberbürgermeister