T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 164 g: Sanierungsgebiet Ehrenbreitstein; Bereich zwischen Friedrich-Wilhelm-Straße / Helfensteinstraße / Humboldtstraße / Kapuzinerstraße

- - - -

1. **Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 4 a 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 (gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere zur Erhaltung der Nutzungsmischung, sind folgende vertikale Differenzierungen der Nutzung vorzunehmen (gemäß § 4 a Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO):

- In den als WB a festgesetzten Gebieten sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- In den als WB b festgesetzten Gebieten sind oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

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

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.

3. **Bauweise**

Auf der mit b 1 bezeichneten Fläche sind Gebäude so zu errichten, daß eine 100 %ige Bebauung erreicht wird. Es ist zulässig, an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze anzubauen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

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

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

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

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

5.2 Ferner sind Abfall- und Wertstoffbehälter innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

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 m^2 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 nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO Rh.-Pf.**

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 sind bei geschlossenen, geneigten Dachflächen schieferfarbenes und schieferartiges Material 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, jedoch nicht länger als 2,50 m 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

Antennen 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 Rh.-Pf. genannte Tiefe der Abstandsflächen zulässig (gemäß § 8 Abs. 11 Ziffer 2 LBauO Rh.-Pf.).

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.07.1997

Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:

Bürgermeister