

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 173
"Hangzone nördlich der Festung Ehrenbreitstein"

1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB für das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet:

Gemarkung Neudorf, Flur 1, Flurstücks-Nr. 121/68 (ehem. Haus Wester)

1.1 Es sind nur eine Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Betriebsleiter- oder Pächterwohnung zulässig. Insbesondere ausgeschlossen sind Beherbergungsräume in gewerblicher Nutzung und weitere Wohnungen.

1.2 Nebenanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind unzulässig.

1.3 Für die Unterbringung des Abfallbehälters (Mülltonne) sind nur nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- a) Nische in der Hauswand,
- b) geschlossener Standplatz (umbaute oder überdachte Anlage) auf den nicht überbauten Flächen des Grundstückes mit Ausnahme derjenigen Flächen, für die andere Festsetzungen getroffen sind oder
- c) offener Standplatz, sofern dieser mit standortgerechten heimischen Gehölzen abgepflanzt wird.

1.4 Die Garage ist im Untergeschoß des Gebäudes unterzubringen (Kellergarage). Ausnahmsweise ist in Abweichung von Ziffer 1.2 ein offener eingegrünter Stellplatz seitlich des Gebäudes zugelassen.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist jede Art von Weidenutzung unzulässig. Für Flächen, die durch vorhergehende Weidenutzung in der naturnahen Vegetation beeinträchtigt wurden, wird die Anpflanzung von Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorgeschrieben.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

3.1 Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste u. ä. oberirdische Anlagen sind ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung - LBauO -

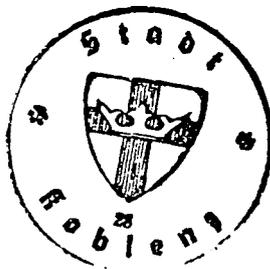
4.1 Für die überbaubare Fläche der Gaststätte Haus Wester werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wovon eines im Bereich des Kellergeschosses (unterhalb der Zugangsebene) gelegen ist.

...

Im Bereich des Kellergeschosses sind Geländemodellierungen wie Abgrabungen oder Anschüttungen unzulässig.

- 4.2 Für die äußere Gestaltung der Gaststätte Haus Wester wird im einzelnen folgendes vorgeschrieben:
- a) das Dach ist als gleichschenkliges Walmdach mit einer einheitlichen Neigung der hauptsächlichen Dachflächen von max. 45 Grad auszubilden. Dacheinschnitte sind unzulässig,
 - b) die Kombination verschiedener Gaubenformen sowie ein durchlaufendes Gaubenband (Fensterband) sind unzulässig,
 - c) die Gauben sind mit einem der Dachform angepaßten Schrägdach zu versehen,
 - d) die Fassade ist mit einem gedeckten, der umgebenden Natur angepaßten Farbton anzulegen.
- 4.3 Grundstückseinfriedigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m. Ausgeschlossen sind Mauern.
- 4.4 Werbeanlagen, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 1.3 sind, sind nur an der Ostfassade zulässig. Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen oder auf dem Dachfirst sind unzulässig.
- 4.5 Antennen sind nur im Dachraum zulässig. Antennen, die von der üblichen Norm der Hausantenne (Empfangsantenne) abweichen, sind unzulässig.

Koblenz, 24. AUG. 1989



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.02.1994



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

[Handwritten Signature]
OBERBÜRGERMEISTER