

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 17 für das Baugebiet Pfuhlgasse - Löhrrstrasse-
Am Plan - Görgenstrasse

- - - - -

1. Für die Bebauung an der Nordfront der Pfuhlgasse ist der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Aufriss und Schnitt verbindlich.
Für die Bebauung an den übrigen Strassenfronten sind, soweit in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, die Traufhöhe, Dachneigung und die Art des Dachdeckungsmaterials der vorhandenen Bebauung zu übernehmen. Ungeachtet vorhandener ungleichschenkliger Dächer sind bei Neubauten die Dächer als gleichschenklige Satteldächer auszubilden.
2. Für Gebäude mit Satteldächern oder ähnlichen Dachformen ist die Errichtung von Aufzugsschächten, die sichtbar über die Dächer hinausragen, unzulässig.
3. Die Hofgebäude sind in massiver Form flach abzudecken.
4. Die in der Bebauungsplanzeichnung grün schrafflierten Flächen, deren Ebenen sich aus dem Schnitt in der Bebauungsplanzeichnung ergeben, werden als Gemeinschaftsanlage zum Zwecke der Zu- und Abfahrt für die in der Bebauungsplanzeichnung mit a bezeichneten Grundstücke festgesetzt.

Die in der Bebauungsplanzeichnung blau schrafflierten Flächen werden als Gemeinschaftsanlage zum Zwecke der Zu- und Abfahrt für die in der Bebauungsplanzeichnung mit b bezeichneten Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für die Kellerebene, sowie die vorhandene Rampe. Für die Höhenlage ist die bereits jetzt vorhandene Kellerebene massgebend.

Die vorgenannten Gemeinschaftsanlagen werden als Flächen festgesetzt, die gemäss § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der mit a und b bezeichneten Grundstücke zu belasten sind.

Da die Gemeinschaftsanlagen für die Abwicklung des gesamten Fahrverkehrs der an der Gemeinschaftsanlage Beteiligten bestimmt sind, ist die Errichtung von separaten Ein- und Ausfahrten, die auf die Strasse führen, unzulässig. Soweit vorhanden, sind solche Ein- und Ausfahrten aufzuheben und ihre Weiterbenutzung durch technische Vorkehrungen zu unterbinden.

b.w.

5. Zwischen den Strassen "Pfuhlgasse" und "Am Plan" wird eine täglich in der Zeit von 6.00 - 23.00 Uhr dem Fussgängerverkehr zur Verfügung zu stellende Passage festgesetzt, deren entsprechende Herrichtung und Unterhaltung bei den Eigentümern liegt. Im Bereich der Randbebauung an der Pfuhlgasse und Am Plan verläuft die Passage über die Flurstücke Gemarkung Koblenz, Flur 8, Nr. 133/2 und 133/3. Die Passage ist hier in einer Mindestbreite von 4 m anzulegen. Im Innenblock mündet sie in den durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Innenhof, der damit ebenfalls Passagencharakter erhält. Die Anbindung weiterer Privatpassagen an den Innenblock ist zulässig.
6. Im Bereich der Flurstücke Gemarkung Koblenz, Flur 8, Nr. 147/1 (Haus Nr. 28), 154/1 (Haus Nr. 26), 155/1 (Haus Nr. 22-24), 155/2, 133/3, 162/1, 162/2, 164, 2369/165 ist das Erdgeschoss der Baukörper entsprechend der Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung 1 m hinter die Baulinie zurückzusetzen. Die zwischen dem zurückgesetzten Erdgeschoss und der Baulinie, d.h. zwischen Baukörper und Strasse liegenden Flächen werden als zu den angrenzenden Grundstücken gehörende ständig und uneingeschränkt dem öffentlichen Fussgängerverkehr zur Verfügung zu stellende private Verkehrsflächen festgesetzt, deren entsprechende Herrichtung und Unterhaltung bei den Eigentümern liegt.
7. Die in Ziffer 5 und 6 bezeichneten Flächen (Passagenfläche zwischen den Strassen Pfuhlgasse und Am Plan und private Verkehrsflächen an der Pfuhlgasse) werden als Flächen festgesetzt, die zu Gunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG). Wirtschaftliche Nutzungen dieser Flächen sind nur in dem Maße zulässig, wie der durchgehende Fussgängerverkehr dadurch nicht behindert und der Passagencharakter auch sonst nicht gestört wird.
8. Die Zuleitungen der Elektrizitätsversorgung sind zu verkabeln.

Koblenz, den 13. 7. 1966

Der Oberbürgermeister

