

## Text

### **zum Bebauungsplan Nr.26 "Münzstraße/An der Liebfrauenkirche/Gemüsegrasse/Florinsmarkt" Teilabschnitt B - Erweiterung/Sanierungsgebiet Altstadt**

#### **1. Allgemeines**

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) sind die in § 4a Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
- 1.2 Für die mit (A) bezeichnete Fläche wird die Andienung für den öffentlichen Verkehr täglich in der Zeit von 5.00 -11.00 Uhr zugelassen sofern nicht aus verkehrspolizeilichen Gründen eine weitere zeitliche Einschränkung erforderlich ist.

#### **2. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO**

- 2.1 Auf den in der Bebauungsplanzeichnung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit Ausnahme von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall und Wertstoffbehälter ausgeschlossen.
- 2.2 Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen sind ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

#### **3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB**

- 3.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten besonderen Wohngebiet sind 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen. Die Pflanzenauswahl hat sich an der nachfolgenden Liste zu orientieren:

##### Bäume

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus)    |
| Mehlbeere | (Sorbus intermedia)   |
| Feldahorn | (Acer campestre)      |

##### Sträucher

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Hartriegel        | (Cornus sanguinea)   |
| Weißdorn          | (Crataegus monogyna) |
| Haselnuß          | (Corylus avellana)   |
| Zierjohannisbeere | (Ribes sanguineum)   |

Die Gehölze sind in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm für Sträucher und 14 - 16 cm Stammumfang für Bäume zu verwenden.

- 3.2** Sollten 50 % Pflanzflächen aufgrund der engen räumlichen Situation nicht möglich sein, so ist eine Fassadenbegrünung durchzuführen. Hierbei ist auf je 5,0 m angefangene Fassadenlänge ein Rankstandort vorzusehen.
- 3.3** Bei der Verwendung von kleinkronigen Bäumen in befestigten Flächen ist eine mindestens 2 x 2 m große Baumscheibe vorzusehen. In befestigten Flächen gepflanzte kleinkronige Bäume fließen mit 10 m<sup>2</sup> in die Berechnung der Pos. 3.1 ein. Großkronige Bäume sind in einer Baumscheibe von 3 x 3 m zu pflanzen. Für die Berechnung der Pos. 3.1 sind 30 m<sup>2</sup> anzusetzen.

#### **4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 LBauO**

Für die Gestaltung der Straßenfassaden ist der Anlageplan 2 bezüglich der Anordnung der Gebäudeöffnungen, der Baukörperbreiten und der Höhen verbindlich.

Darüberhinaus werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

##### **4.1 Festsetzungen gemäß § 86 Abs.1 Nr.2 LBauO**

###### **a) Fassadengliederung:**

Die Formate der Fenster- und Türöffnungen sind rechteckig stehend zu gestalten. Glasbausteine und farbige Gläser sind unzulässig.

###### **b) Schaufenster**

sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des jeweiligen Gebäudes entwickelt werden und Bezug auf die darüberliegenden Fensterachsen nehmen. Die Schaufensteröffnungen sind in stehenden bis quadratischen Formaten auszuführen.

###### **c) Materialien:**

Die außen verwendeten Baustoffe, soweit nicht Naturstein oder Fachwerk verwendet wird, müssen nach der örtlichen Gegebenheit verputzt werden. Für die Putzstruktur wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben. Verkleidungen mit Keramik, Asbestzement, Beton, Kunststoff, Glas und glänzenden Materialien sind unzulässig.

Zur Dacheindeckung sind bei geschlossenen geneigten Dachflächen schieferfarbenen Dachpfannen oder Schiefer zu verwenden.

###### **d) Dächer**

sind als Walmdach (WD) auszuführen.

Geneigte Dächer sind nur mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zulässig.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig, die in ihrer Summe der Einzelbreiten höchstens 1/3 der Firstlänge betragen dürfen.

**4.2 Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO**

Einfriedigungen der privaten Hofflächen sind bei einer Mindesthöhe von 0,70 m bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedigungen, die auf der Grenze zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden, dürfen nur als Bruchsteinmauerwerk, verputztes Mauerwerk oder als lebende Hecken aus einheimischen Laubgehölzen gemäß Planzliste 3.1 ausgeführt werden.

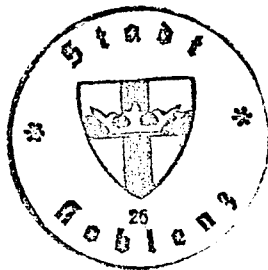
**4.3 Festsetzungen gemäß § 86 Abs.1 Nr.4 LBauO und § 86 Abs.10 Nr.2 LBauO**

Zur Wahrung des historischen Ortskernes der Altstadt ist eine geringe als die in § 8 Abs.6 LBauO genannte Tiefe der Abstandsflächen zulässig.

**4.4 Festsetzungen gemäß § 86 Abs.1 Nr.6 LBauO**

Antennen und Parabolantennen mit Reflektorschalen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur als Gemeinschaftsanlage für das Dach jedes Einzelgebäudes zulässig. Der maximale Durchmesser der Reflektorschale darf 0,90 m nicht überschreiten.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 24.04.1998



Stadtverwaltung Koblenz

*Walter Wismann*  
Oberbürgermeister