

T E X T

zum Bebauungsplan Nr. 26 "Münzstraße/An der Liebfrauenkirche/Gemüsegasse/ Florinsmarkt" Teilabschn. B - Erweiterung / Sanierungsgebiet Altstadt

1. Allgemeines

- 1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) sind die in § 4a Abs. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig (§ 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 Uhr bis 11.00 Uhr zugelassen, sofern nicht aus verkehrspolizeilichen Gründen eine weitere zeitliche Einschränkung erforderlich ist.
- 1.3 Auf der mit (b) bezeichneten Fläche sind Gebäude in eingeschossiger Bauweise an die benachbarten Grundstücksgrenzen anzubauen, so daß eine 100%ige Überbauung erreicht wird (besondere Bauweise). Die Gebäudeoberkante muß zwischen 76,85 m und 77,85 m über NN liegen. Es muß an die vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2. Geh- Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) bezeichneten Passagen werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet sind.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 i.V. mit § 15 BauNVO

- 3.1 Auf den Hofflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.
- 3.2 Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen sind ausgeschlossen. Die Leitungen für die Stromversorgung ist als Erdkabel zu verlegen.
- 3.3 Parabolantennen mit Reflektorschalen sind unzulässig, ebenso andere Antennen, die nicht dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen.

4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 4.1 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen. Die Pflanzenauswahl ist an den Arten für die öffentlichen Bereiche zu orientieren.
- 4.2 Sollten 50% Pflanzflächen aufgrund der engen Situation nicht möglich sein, so ist eine Fassadenbegrünung durchzuführen, wobei auf je 5,0 m angefangene Fassadenlänge ein Rankstandort vorzusehen ist.

- 4.3 Im öffentlichen Bereich werden bei flächenhafter Verwendung von Bäumen Kugelbäume wie Kugelrobinien (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera') oder Kugelahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen.
- 4.4 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 m² in die Berechnung der Pos. 4.1 ein. Großkronige Bäume sind in einer Baumscheibe von 3 x 3 m zu pflanzen. Für die Berechnung der Pos. 4.1 sind 30 m² anzusetzen.
- 4.5 Die Verwendung von Koniferen ist mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) und Eibenkultursorten (*Taxus baccata* spec.) nicht zulässig.

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs.1 LBauO

Für die Gestaltung der Straßenfassaden ist der Anlageplan 2 bezüglich der Anordnung der Gebäudeöffnungen, der Baukörperbreiten und der Höhen verbindlich. Darüber hinaus werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen

- 5.1 Festsetzungen gem. § 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 Formen auszuführen,
- c) Materialien
die außen verwendeten Baustoffe, soweit nicht Naturstein oder Fachwerk verwendet ist, müssen nach örtlicher 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 schieferfarbene Dachpfannen oder Schiefer zu verwenden,
- d) Dächer
als Dächer sind Sattel-, Mansard-, Walm-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Hauptdachflächen sind in gleicher Neigung auszubilden. 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. Flachdächer sind nur auf den eingeschossigen Anbauten zu der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, die eine mindestens 15 cm starke Bodenauflage besitzt. Die bauaufsichtlichen Anforderungen an begrünte Dächer sind zu beachten (§ 28 Abs. 1 Satz 1 LBauO).

Drempel bis zu einer Höhe von max. 0,60 m sind zulässig.
Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks
lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut gemessen.
Schornsteine sind im Grundriß so anzuordnen, daß sie in First-
nähe aus der Dachfläche heraustreten.

5.2 Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der privaten Hofflächen sind bei einer Mindest-
höhe von 0,70 m bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedi-
gungen, die auf der Grenze zum öffentlichen Straßenraum errichtet
werden, dürfen nur als Bruchsteinmauerwerk, verputztes Mauerwerk
oder als lebende Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, z.B.
Hainbuche (*Carpinus betulus*) Weißdorn (*Crateagus monogyna*)
ausgeführt werden.

5.3 Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO

Zur Wahrung des historischen Ortsbildes der Altstadt ist eine geringere,
als die in § 8 LBauO genannte Tiefe der Abstandsflächen zulässig
(§ 8 Abs. 11 Nr. 2 LBauO).

5.4 Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

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

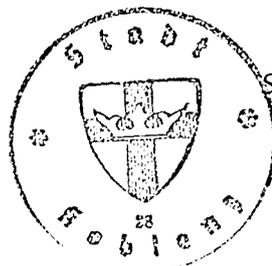
6. Erhaltung baulicher Anlagen und Eigenart von Gebäuden gem. § 172 Abs. 3 BauGB

In dem nach § 172 Abs. 3 BauGB als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet
bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund
seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungs-
änderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung.
Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein
oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadt-
gestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, ins-
besondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden,
wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Anlage
beeinträchtigt wird.

Ausgefertigt:

Koblenz, 29.09.1993



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister