



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 320**  
**„Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“**





## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                  | Seite |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>1. Erfordernis des Bebauungsplanes und Art des Verfahrens</b>                                 | 3     |
| <b>2. Plangebiet</b>                                                                             | 3     |
| <b>3. Übergeordnete Planungen</b>                                                                | 4     |
| <b>4. Historische Ressourcen, Bautypik und bauhistorische sowie städtebauliche Bedeutung</b>     | 5     |
| <b>5. Hauptziele und Konzeption der Planung</b>                                                  | 10    |
| <b>6. Umwelt</b>                                                                                 | 11    |
| 6.1 Umweltbelange und Artenschutz                                                                | 11    |
| 6.2 Hochwasserschutz                                                                             | 12    |
| 6.3 Altlastverdächtige ehemalige Gewerbestandorte                                                | 13    |
| 6.4 Lärmimmissionen                                                                              | 13    |
| <b>7. Klimagerechte Stadtplanung</b>                                                             | 14    |
| <b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                       | 15    |
| 8.1 Maß der baulichen Nutzung                                                                    | 15    |
| 8.2 Grundflächenzahl (GRZ)                                                                       | 15    |
| 8.3 Höhe der baulichen Anlagen                                                                   | 15    |
| 8.4 Bestimmung zu Abstandsflächen                                                                | 18    |
| 8.5 Überbaubare Grundstücksfläche                                                                | 18    |
| 8.6 Stellplätze und Garagen                                                                      | 19    |
| 8.7 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung / Brandschutz                                         | 19    |
| 8.8 Öffentliche Grünfläche                                                                       | 20    |
| 8.9 Gemeinbedarfsfläche                                                                          | 21    |
| <b>9. Erhaltung nach Städtebaurecht</b>                                                          | 22    |
| <b>10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                   | 25    |
| 10.1 Gestaltung der Dächer                                                                       | 27    |
| 10.2 Material- und Farbkultur der Dächer                                                         | 30    |
| 10.3 Material- und Farbkultur der Außenwände                                                     | 31    |
| 10.4 Antennen und Masten                                                                         | 32    |
| 10.5 Fassaden und Staffelgeschosse                                                               | 33    |
| 10.6 Fassadenabschnitte                                                                          | 33    |
| 10.7 Türen, Tore und Fenster                                                                     | 34    |
| 10.8 Schaufenster und Ladeneingänge                                                              | 35    |
| 10.9 Werbeanlagen                                                                                | 35    |
| 10.10 Einfriedungen, Vorgärten und Abstellplätze für Müllbehälter                                | 38    |
| 10.11 Abstandsflächen                                                                            | 38    |
| <b>11. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Geschlechtergerechtigkeit und Bürgerbeteiligung</b> | 39    |
| <b>12. Kosten</b>                                                                                | 40    |



## **1. Erfordernis des Bebauungsplanes und Art des Verfahrens**

Der Anlass, diesen Bebauungsplan aufzustellen, besteht darin, die historische Bebauung der Rheinfront und damit die Rheinsilhouette von Neuendorf zu erhalten und zu schützen. Insbesondere soll verhindert werden, dass hohe Neu- und Umbauten die historisch überkommene Maßstäblichkeit der Bebauung überschreiten. Ziel ist es, das positive Erscheinungsbild zu erhalten. Da jedoch die Häuser der Rheinfront nicht alleine stehen, sondern auf den rückwärtigen Grundstücksteilen mit Nebengebäuden eine räumliche und funktionale Einheit bilden, mitunter Eckgebäude der hier einmündenden Quergassen sind und diese Gassen ebenfalls bauhistorisch bedeutende Teile des Ortsbildes darstellen, wurden diese Gassen mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Um über Jahrhunderte entstandene Ganzheiten nicht zu zerstückeln, umfasst der Bebauungsplan auch die Eckbauten am oberen Ende der Quergassen und somit die gesamten Blockflächen einschließlich aller rheinseitigen Bauten und Grundstücke der Hochstraße.

Die vorliegende Planung ist demnach erforderlich, um zum einen die städtebauliche Eigenart dieses historischen Quartiers sowie die Eigenart seiner städtebaulichen Gestalt langfristig zu erhalten. Zum anderen soll eine bauliche Weiterentwicklung ermöglicht, aber auf die Wertigkeit der historischen Strukturen und Ressourcen abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 320 „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“ wird im zweistufigen Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Da dieser Bebauungsplan im Wesentlichen die Bauhöhen sowie die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen regeln soll, wird nach § 30 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) ein „einfacher“ Bebauungsplan aufgestellt. Im Unterschied zu einem „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) wird aus den oben genannten Gründen hier im „einfachen“ Bebauungsplan Nr. 320 darauf verzichtet, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

## **2. Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen. Dieses Plangebiet liegt direkt am Rheinvorgelände rund 1 km unterhalb der Moselmündung und wird - wie unter Punkt 1. grundsätzlich dargestellt -

wie folgt begrenzt:

- im Südosten durch die Straße Am Ufer sowie den Leinpfad, die beide dem Verlauf des Rheinvorgeländes folgen,
- im Nordosten durch die Schmitzgasse,
- im Nordwesten durch die Hochstraße und
- im Südwesten durch die Grundstücke der späthistoristischen Bauten Am Ufer 1 A und Hochstraße 36.

Als nordöstliche Grenze wurde die Schmitzgasse bestimmt, weil das anschließende Wohnquartier überwiegend aus Neubauten besteht. Auch die Grenzziehung im Südwesten endet am Rand des historischen Ortskernes von Neuendorf.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 4,90 ha.

### 3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 ist das Plangebiet - ebenso wie die angrenzenden Siedlungsbereiche - als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Das dem Plangebiet direkt benachbarte Rheinvorgelände, also der Uferbereich zwischen der Straße Am Ufer und dem Leinpfad einerseits sowie dem Flusslauf andererseits, ist nach dem Regionalen Raumordnungsplan als Teil eines „Regionalen Grünzuges“ von Bebauung freizuhalten.



*FNp der Stadt Koblenz, Ausschnitt mit dem Plangebiet zwischen Schmitzgasse (oben) und der Villa Am Ufer 1 A (unten).*



Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so auch die angrenzenden Siedlungsbereiche. Das komplette Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird bis zu einem 10-jährigen Hochwasser (HQ 10) von der bestehenden Hochwasser-Schutzmauer geschützt. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B. Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein FFH-Gebiet, welches die Uferzone des Rheins (Kiesbänke) sowie die Wasserfläche umfasst. Sonstige Schutzgebietsdarstellungen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft sind nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 und ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz entwickelt worden.

#### **4. Historische Ressourcen, Bautypik und bauhistorische sowie städtebauliche Bedeutung**

Neuendorf, 1288 als Villa nova, 1349 als Novendorff bezeichnet, entwickelte sich nördlich der Koblenzer Altstadt direkt entlang des Rheinvorgeländes und gehörte nachweislich mindestens seit dem 14. Jahrhundert zur Stadt Koblenz. Nach der Zerstörung des benachbarten Stadtteils Lützel durch französische Truppen 1688 zogen viele Lützeler Familien nach Neuendorf, so dass die Siedlung im 18. Jahrhundert aufblühte. Auch der Neubau der Peterskirche 1723-25 an heutiger Stelle mag in diesem Zusammenhang gesehen werden. Kurz vor der Französischen Revolution und der Besetzung des Rheinlandes durch französische Revolutionstruppen hatte Neuendorf bereits rund 900 Einwohner. 1857, also in preußischer Zeit, wurde Neuendorf aus der Bürgermeisterei Koblenz ausgegliedert und blieb bis 1887, dem Jahr der Wiedereingemeindung nach Koblenz, Teil der Bürgermeisterei St. Sebastian.

Zu den traditionellen Erwerbs- und Lebensgrundlagen früherer Jahrhunderte zählen die Landwirtschaft, insbesondere der Obst- und Gemüseanbau, aber auch der Weinbau, des Weiteren der Fischfang, die Flößerei und der Holzhandel über den Rhein. Diese wirtschaftliche Beziehung zum Rhein spiegelt sich auch im Ortsgrundriss von Neuendorf wider. Zwei flussparallele Straßen, Am Rhein und Leinpfad als „Unterstraße“, sowie die nach Lützel führende Hochstraße als „Oberstraße“ wurden durch senkrecht zum Rheinufer verlaufende Gassen verbunden. Diese z. T. sehr schmalen Gassen dienten dem Fuhr- und Fußgängerverkehr und erlaubten es, ohne größere Umwege vom Haus und vom Hof zum Rhein zu gelangen. Mit dieser bandförmigen Struktur entstand im Laufe der Zeit ein leiterförmiger Ortsgrundriss, der hier in Neuendorf bis heute



besonders deutlich in Erscheinung tritt. Herausgebildet hat sich dieser Grundrisstyp aufgrund des Flusslaufes und des am Gleithang leicht ansteigenden Geländes sowie der gleichartigen Arbeits- und Lebensbedingungen.

Von allen Quergassen war die relativ breite Herberichstraße die einzige Verbindung über die Plangebietgrenze hinaus und führte vom ehemaligen Holzlagerplatz am Rhein zur Landstraße Koblenz-Köln. Zusammen mit den beiden Parallelstraßen und der Jakobstraße zählt sie zu den Hauptstraßen von Alt-Neuendorf.

Der Rhein war früher auch Arbeitsplatz und Alltagsbereich der Bewohner von Neuendorf. Auf dem Wasser und am Ufer arbeiteten Fischer, Schiffer, Flößer, Holzhändler und Halfen (Halbbauern als Reiter/Tierführer der Treidelschiffahrt), außerdem spielte sich hier das Leben in allen seinen Facetten ab. So wuschen die Frauen im Fluss die Wäsche, legten sie auf der Wiese zum Trocknen und Bleichen aus und nutzten die Gelegenheit zum Plaudern („Waschweiber“). Mitunter dienten die Wiesen als Viehweide oder als Dreschplatz und am Ufer wurde das Rheinwasser genutzt, z. B. zum Reinigen von Arbeitsgeräten oder zum Quillen von Holz. Und früher wie heute wurden auf den Rheinwiesen kleine und große Feste unter freiem Himmel gefeiert. Der Rhein war und ist die Lebensader und dies drückt sich besonders im Ortsgrundriss aus.



*Sabelgasse 8 (links) und Bäckersgasse 1 und 2 samt Pultdach-Anbau*

Die historischen Bauten von Alt-Neuendorf sind vergleichsweise jung.



Die ältesten Gebäude wurden im 17. Jahrhundert errichtet und auf steinernem Unterbau in Fachwerk ausgeführt. Zu dieser Gruppe gehört auch das Haupthaus Am Ufer 18, mit seinen drei Geschossen das höchste Haus der historischen, bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Bausubstanz. In stilistischer Hinsicht reihen sich die Fachwerkhäuser von Neuendorf in die mittelrheinische und moselanische Entwicklungsgeschichte des Hausgerüsts und Wandgefüges ein. So zeigt z. B. das um 1700 gebaute Haupthaus Sabelgasse 8 die Strebefiguren des Mannes und - an den Eckständern - des Halben Mannes. Die Mann-Figur entstand in der Renaissance und setzte sich etwa ab 1550 allgemein durch. Gegenüber der spätmittelalterlichen Strebefigur des Wilden Mannes ist die Mann-Figur die elegantere Variante. Auch in Neuendorf lässt sich feststellen, dass die Gefüge der Fachwerkbauten im 18. und vor allem im 19. Jahrhundert einfacher ausgebildet und auf Geschoss-Vorkragung letztendlich verzichtet wurde. Erst im späten 20. Jahrhundert kam Fachwerk wieder in Mode. Es erfuhr eine neue Wertschätzung und wurde als Dekorationselement in die Fassaden integriert, vorzugsweise in das Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Vordergrund stand hierbei nicht die Wiederbelebung des konstruktiven, den gesamten Baukörper tragenden Fachwerkbauwes, sondern das malerische Erscheinungsbild durch Fachwerkzitate - ein Paradigmawechsel vom Wesen zur Erscheinungsform. In dieser Zeit vor und nach 1900 entstanden auch zeittypische Backsteinbauten, welche die aus Naturstein, Lehm, Kalkputz und Holz geprägte traditionelle Materialkultur erweiterten.



*Ehem. Pfarrhaus, 1900 in Backstein auf Bruchstein-Unterbau errichtet.*

Bei aller Homogenität innerhalb der Material- und Farbkultur und Formsprache, die sich vor allem durch Steildächer, meist Satteldächer, ausdrückte, gab es deutliche Unterschiede in der Größe und Lage der Baukörper. Festzustellen ist bis zum heutigen Baubestand eine soziale Differenzierung der vor- und frühindustriellen Gesellschaft. So stehen in der Rheinfront stattliche und repräsentativ gestaltete Baukörper der damaligen Oberschicht, z. B. die Floßherrenhäuser Am Rhein 11, 17 und



18. Daher hat die Rheinfront, zu der auch die Peterskirche gehört, eine hohe historische, kulturelle und ästhetische Bedeutung nicht nur für das Ortsbild von Neuendorf, sondern für die gesamte mittelhessische Kulturlandschaft.

In den rückwärtigen Bereichen, vor allem in den engen Gassen, finden sich die Kleinhäuser der unteren sozialen Schichten, so die Gademe der Tagelöhner. Zu diesem Bautyp der Kleinhäuser zählt z. B. das Fachwerkdoppelhaus Bäckersgasse 1 und 2.

Arbeiten und Wohnen bildeten bis ins 20. Jahrhundert hinein einen engen Lebenszusammenhang und die Familien wohnten in mehreren Generationen in einem gemeinsamen Haushalt zusammen. Diese Großfamilien, auch die der Oberschicht, waren Selbstversorger: Sie bauten z. B. Getreide und Gemüse an, später auch Kartoffeln, ernteten Obst im Garten und hielten sich Tiere zum Melken (Milch) und zum Schlachten (Fleisch). Daher hatten nicht nur bäuerliche Familien, sondern auch diejenigen der Handwerker und Händler, mehr oder wenige große Höfe, zumindest kleine Nebengebäude für agrarische Zwecke. Etliche dieser Höfe haben sich bis heute erhalten und sind mit ihrem Bau- und Raumprogramm aussagekräftige und wichtige historische Dokumente. Als Beispiele solcher Hofanlagen seien hier die Anwesen Am Ufer 2, 18, 19, 21 und 22 sowie Hochstraße 90, 110 und 112 genannt.

Unterschiedliche Bau- und Geschosshöhen sowie Gebäudebreiten, Variationen der Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fenstergestalt, Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit, Kontraste durch verschiedene Farbgebung und Materialwahl, leichte Vor- und Rücksprünge in den Baufluchten sowie gliedernde Hofeinfahrten verhindern eine starre Blockrandbebauung, bewirken eine unscharfe Regelmäßigkeit der Bau- und Raumstruktur und führen zu interessanten, spannungsvollen und bewegten Straßenbildern. Hinzu kommen Unterschiede hinsichtlich des Baualters, des Bautyps, des Erhaltungszustandes und damit auch der bauhistorischen Dokumentationsfähigkeit. Zur differenzierten Erarbeitung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarf es daher einer Klassifizierung nach der historischen Bedeutung der Bauwerke und Anlagen. Daher sind im Plan „Bauhistorische Klassifizierung und Raumstruktur“ 1:500 vom 13.07.2017 insgesamt 6 Typen wie folgt dargestellt:

1. Baudenkmal
2. Denkmalgeschützte Freifläche
3. Denkmalgeschützte Einfriedung
4. Erhaltenswerte Bausubstanz
5. Prägende Raumkante
6. Mauer / Zaun: denkmalwert, erhaltenswert, räumlich wichtig



Bei den **Typen 1 bis 3** handelt es sich um bauliche Anlagen und Freianlagen, die nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz als herausragende Zeugnisse des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens bereits unter Schutz gestellt wurden. Diese baulichen Anlagen und Freianlagen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich mit „D“ und „DF“ dargestellt, die erhaltenswerte Bausubstanz (**Typ 4**) mit „E“

Die unter **Typ 4** genannte erhaltenswerte Bausubstanz rangiert unterhalb der Denkmalqualität, sie ist aber noch bauhistorisch aussagekräftig und insbesondere als Ensemble für die Orts- und Straßenbilder prägend. Eine Abgrenzung der erhaltenswerten von der denkmalwerten Bausubstanz ergibt sich zwangsläufig über die Bedeutungsgehalte. Entscheidend hierbei ist, dass auch die erhaltenswerte Bausubstanz eine historische Bedeutung haben muss, die jedoch geringer ist als diejenige der Denkmäler,

- wenn beispielsweise die historische Bedeutung aufgrund baulicher Veränderung stark gemindert, der Originalzustand also **nicht mehr** klar zu erkennen ist,
- wenn die historische Bedeutung **noch nicht** erkennbar, der zeitliche Abstand also zu kurz ist, etwa bei Bauten der 70er und 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts oder
- wenn die historische Bedeutung zu gering ist, weil das Gebäude **nur wenige** zeittypische Stilmerkmale aufweist.

Die erhaltenswerte Bausubstanz wurde in einer Ortsbegehung am 28.6.2017 mit dem Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz, der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Koblenz, der Generaldirektion Kulturelles Erbe als Denkmalfachbehörde sowie dem Büro Reitz und Partner gemeinsam festgelegt. Unter Punkt 9 „Erhaltung nach Städtebaurecht“ sind sowohl die denkmalgeschützten Bauten (**Typ 1**) als auch die Gebäude der erhaltenswerten Bausubstanz (**Typ 4**) aufgelistet.

Auch räumlich wichtige Gebäude, die nicht denkmalgeschützt oder nicht erhaltenswert sind, prägen entscheidend die Orts- und Straßenbilder von Alt-Neuendorf (**Typ 5**). Folgende Gebäude heben sich als besonders raumwirksam hervor und sind daher in hohem Maße bedeutsam für die Raum- und Netzstruktur:

- Gebäude, die den öffentliche Raum bilden,
- stark raumverengende Baukörper,
- Gebäude im Blickpunkt von Straßen und Gassen,
- Eckgebäude an Einmündungen,



- raumbildende Gebäude als Teil einer Hofanlage sowie
- maßstabsstützende Gebäude.

Im Plan „Bauhistorische Klassifizierung und Raumstruktur“ sind diese räumlich wichtigen Gebäude durch eine schwarze Kontur markiert und in der Legende als „prägnante Raumkante“ bezeichnet.

Als **Typ 6** sind im Plan „Bauhistorische Klassifizierung und Raumstruktur“ durch eine rote Kontur solche Mauern und Zäune dargestellt, die denkmalwert, erhaltenswert oder räumlich wichtig und damit prägende Teil der Raumstruktur sind.

Die mit „D“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Baudenkmäler (**Typ 1**) sowie die mit „E“ gekennzeichneten Gebäude der erhaltenswerten Bausubstanz (**Typ 4**) umfassen insgesamt **111** Hauptgebäude, Anbauten und Nebengebäude wie Ställe oder Scheunen, was einen Anteil von ca. 44 % der gesamten Bausubstanz ausmacht, gerechnet ohne selbstständige Garagen. Dieser hohe Anteil belegt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bauhistorisch bedeutendes Quartier von Koblenz handelt.

## 5. Hauptziele und Konzeption der Planung

Insgesamt sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 320 „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“ im Wesentlichen folgende Ziele erreicht werden:

- Schutz und Erhalt der Rheinfront und der Rheinsilhouette von Neuendorf. Insbesondere soll verhindert werden, dass hohe Neu- und Umbauten die historisch überkommene Maßstäblichkeit der Bebauung überschreiten. Auch soll das positive Erscheinungsbild durch angemessen gestaltete Baukörper gewahrt werden.
- Langfristiger Erhalt der städtebaulichen Eigenart des historischen Kerns von Neuendorf sowie seiner städtebaulichen Gestalt. Dies betrifft den Ortsgrundriss, die Raumstruktur, das Erscheinungsbild der historisch bedeutenden und dokumentationsfähigen Bausubstanz.
- Regelung der Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Spannungsfeld zwischen Bau- und Ortsbildpflege einerseits und Baufreiheit andererseits. Die getroffenen Regelungen sollen zu einer positiven Baupflege beitragen und bewirken, dass die baulichen Anlagen auf die Gestaltwerte der Neuendorfer Architektur Bezug nehmen.
- Einbindung von Neu- und Umbauten in die historisch überkom-



mene Gestaltqualität des Quartiers unter besonderer Berücksichtigung der Gliederung sowie der Material- und Farbkultur.

- Behutsame bauliche Weiterentwicklung, abgestimmt auf die Wertigkeit der historischen Strukturen und Ressourcen.
- Beitrag zur Wahrung der mittelhessischen Kulturlandschaft und damit auch zur weiteren Qualifizierung des Tourismus sowie der Wohn- und Lebensqualitäten.
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Hochwasserschutz.

Die Konzeption des Bebauungsplanes besteht darin, die historisch bedeutenden Strukturen, Erscheinungsbilder und Bauwerke zu erhalten und den Baubestand behutsam und differenziert weiterzuentwickeln. So folgt die Ausweisung der überbaubaren Flächen den bestehenden Baukörpern, auf neue Bauzonen im Inneren der einzelnen Quartiersblöcke wird verzichtet. Auch die Höhenfestsetzung durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen ist aus dem Bestand heraus entwickelt worden. Dieser kennzeichnet sich durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Zwar stehen in der Rheinfront viele hohe und stattliche Gebäude, aber auch hier finden sich einfache und niedrigere Häuser. Diese differenzierte Abwicklung von Gebäuden unterschiedlicher Bauhöhe wird - mit leichtem Spielraum nach oben - beibehalten, da eine gleichmacherische Höhenfestsetzung die Gestalt von Alt-Neuendorf zerstören würde. Der bauhistorisch und städtebaulich äußerst dokumentationsfähige Ortsgrundriss einschließlich der zum Teil sehr schmalen Gassen wird unverändert übernommen. Bei baulichen Veränderungen bestehender Bauten und auch bei möglichen Neubauten werden im bauordnungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Regelungen zur positiven Baupflege getroffen.

## **6. Umwelt**

### **6.1 Umweltbelange und Artenschutz**

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine Naturschutzfachliche Begutachtung von Gehölzen und Pflanzungen auch hinsichtlich ihrer Funktionen für Tierarten durchgeführt. Dieses Gutachten, welches als Grundlage vorliegt, kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der relativ geringen ökologischen Bedeutung des Grönaufbaues eine Berücksichtigung im Bebauungsplan durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich sei. Bei diesem Ergebnis ist zu beachten, dass der Planentwurf im Wesentlichen den Bestand sichern soll und die bestehenden Bäume mit baulichen Anlagen nicht überplant worden sind. Jedoch kann eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs-



/Ruhestätten und Nahrungshabitate artenschutzrechtlich relevanter Arten betroffen sind, erst auf der Ebene des konkreten Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren abschließend erfolgen. Diesbezüglich enthalten die „Hinweise“ zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Informationen u. a. zum Baugenehmigungsverfahren, zum Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz sowie zum artenschutzrechtlich erforderlichen Vorgehen.

## 6.2 . Hochwasserschutz

Das komplette Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird bis zu einem 10jährigen Hochwasser (HQ10) von einer bestehenden Hochwasserschutzmauer vor Überflutung geschützt. Bei größeren Hochwasserereignissen wird die Schutzmauer überflutet. Diese Mauer liegt überwiegend außerhalb des Plangebietes, lediglich zwischen dem rheinseitigen Kirchvorplatz (Fußgängerbereich „F“) und dem Leinpfad (Betriebsweg der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung „BR“) befindet sich ein kurzer Abschnitt der Schutzmauer innerhalb des Plangebietes. Dieser Mauer-Abschnitt ist in der Planzeichnung durch den Buchstaben „M“ sowie durch dunkelblaue Einfärbung nachrichtlich gekennzeichnet.



*Links: Hochwasser am 24. März 2001. Rechts: Hochwasser im Bereich der Einmündung Hochstraße/Herberichstraße, nach Abriss der Gaststätte „Hefje“ bereits ein historisch wichtiges Foto für die Orts- und Baugeschichte von Neuendorf*

Die Lage im Überschwemmungsgebiet hat Einfluss auf die Zonenbildung hinsichtlich der zulässigen Trauf- und Firsthöhen (siehe dazu die nachfolgenden Ausführungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen). So ist die Höhenbegrenzung der Zone A mit einer zulässigen Traufhöhe von maximal 7,50 m und dementsprechend mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12,50 m so bemessen, dass bei baulichen Veränderungen bestehender Häuser mit niedrigem Erdgeschoss oder



bei Neubauten die Geschosshöhen so ausgebildet werden können, dass das Obergeschoss samt Erdgeschoss-Decke bei einem 100-jährlichem Hochwasser nicht geflutet wird, da alle wassergesetzlichen Vorgaben diesen Wert zu Grunde legen.

Bei den „Hinweisen“ zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass sowohl für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen als auch für eine beabsichtigte Nutzungsänderung bei der zuständigen Behörde, der Struktur- und Genehmigungsbehörde in Koblenz (SGD Nord), eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen ist und auf die entsprechende Rechtsgrundlage verwiesen. Ebenso werden die Bedingungen genannt, nach denen im Einzelfall eine Genehmigung erteilt werden kann und Möglichkeiten einer dem Hochwasser angepassten Bauweise aufgeführt.

### **6.3 Altlastverdächtige ehemalige Gewerbestandorte**

Nach Verifizierung durch die SGD-Nord sind drei ehemalige Gewerbestandorte altlastverdächtig: Hochstraße 54 A sowie 84 sowie Herberichstraße 4.

Für den Bebauungsplan ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, da eine Prüfung auf Bodenkontaminationen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen soll. In der Planzeichnung werden die drei verbleibenden altlastverdächtigen ehemaligen Gewerbestandorte nachrichtlich gekennzeichnet:

- Hochstraße 54 A, ehem. Maler- und Anstreichergeschäft „Bröcher“, Reg.-Nr. 111 00 000 - 5322
- Herberichstraße 4, ehem. Kohlenhandlung „Glöckner“, Reg.-Nr. 111 00 000 - 5319
- Hochstraße 84, ehem. Wäscherei und Münz-Reinigung, Reg.-Nr. 111 00 000 - 5323

### **Nachweispflicht der Kontaminationsfreiheit**

Vor einer Nutzungsänderung ein Nachweis erforderlich, dass im Bereich des Altstandortes schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten sind (§ 2 Abs. 3 bis Abs. 6 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.



## **6.4 Lärmimmissionen**

Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Emissionen betreffen den von der rechtsrheinischen Eisenbahnstrecke einwirkenden Lärm, dem jedoch im Plangebiet durch Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht entgegengewirkt werden kann. Die Lärmbelastung im Plangebiet beträgt 60-65 dB(A) in der Nacht durch den Schienenverkehr (s. Eisenbahn Bundesamt (2019): Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017)). Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Eine Reduzierung der Lärm-Immissionen des Schienenverkehrs ist nur durch übergeordnete Maßnahmen, beispielsweise durch eine weitgehende Verlagerung des Güterverkehrs möglich. Insofern liegen die Handlungsmöglichkeiten für diesen Bereich außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans, der keine erstmalige Bebauung, sondern die Erhaltung und Gestaltung des vorhandenen Ortskerns zum Ziel halt.

## **7. Klimagerechte Stadtplanung**

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen - hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln - die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentialen statt neue unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von rege-



nerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung - es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und demnach nicht alle Vorgaben oder Leitideen der klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen Niederschlag finden können. Die Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung räumen die Nutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale ein, über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die künftige Versiegelung im Plangebiet gesteuert und bisher unbebaute Gartenbereiche bzw. Freiflächen sowie die im Plangebiet vorhandene Vegetation werden planungsrechtlich gesichert. Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt, vielmehr unterstützt die Festsetzungen zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch aufgeständerte technische Anlagen auf Flachdächern den Einsatz entsprechender Technologien auch auf diesen Dachformen.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §§ 16, 17, 18 und 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zweifach geregelt: zum einen durch die Grundflächenzahl (GRZ), zum anderen durch die Höhe der baulichen Anlagen. Dies ergibt sich zwingend aus der Regelung des § 16 (3) BauNVO, nach der bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets festzusetzen ist:

1. stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Letztere Bedingung trifft für Neuendorf voll zu, denn vor allem der Schutz der Rheinsilhouette als wesentlicher Teil des Orts- und Land-



schaftsbildes verlangt eine differenzierte und exakte Festsetzung der Bauhöhen.

## **8.2. Grundflächenzahl (GRZ)**

Nach den Regelungen des § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,8 betragen darf. Dieser relativ hohe Wert von 0,8 ist erforderlich, um die städtebauliche Eigenart von Alt- Neuendorf mit seiner dichten Bebauung zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Bei der GRZ ist einerseits zu beachten, dass sie Bestand teilweise 1,0 beträgt und somit eine GRZ von 0,8 bei neuen Anlagen zu einer städtebaulich wünschenswerten Entsiegelung beitragen würde. Andererseits wird die GRZ von 0,8 bei den eher offenen Bereichen faktisch durch die Baugrenzen eher unterschritten werden.

## **8.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen der baulichen Anlagen sind entsprechend des Baubestandes differenziert angelegt. Insgesamt sind zwei Höhenzonen („A“ und „B“) gebildet worden mit Höhensprüngen von jeweils 1,00 m in der Traufhöhe und 1,25 in der Firsthöhe zwischen den einzelnen Zonen.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden in Abwägung zwischen dem städtebaulichen Erscheinungsbild und den Erfordernissen unter heutigen Bedingungen des Wohnens festgelegt. Hinzu kommen die speziellen Bedingungen des Hochwasserschutzes im Plangebiet. Demnach ist die neuerrichtete Hochwasserschutzwand so bemessen, dass sie ab einem 10-jährlichen Hochwasser geflutet wird. Für das Plangebiet ist daher nach wasserrechtlichen Bestimmungen (HQ 100) eine Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnen bei Neubau oder Nutzungsänderung nicht zulässig.

Daraus ergibt sich für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen, dass oberhalb des im Bedarfsfall gefluteten Erdgeschosses zwei für das Wohnen nutzbare Geschosse möglich sein sollen, wobei in der Zone „A“ (bis 7,50 m Traufhöhe) das obere Geschosse in der Regel mit Drempeel bzw. Dachschräge ausgebildet werden wird.



Die Zonen „A“ und „B“ wurden anhand der städtebaulichen Merkmale des Gebäudebestandes festgelegt, wobei in der Hochstraße auch die außerhalb des Plangebietes gegenüberliegenden Gebäude berücksichtigt wurden. Für die Straße „Am Ufer“ wird aufgrund der größeren Flutungshöhe von einer Einordnung der Gebäudehöhen in die Zone „B“ ausgegangen.

Zwischen der Müllersgasse und der Jakobsgasse ist das Ufer geprägt durch giebelständige Hofanlagen der Zone B, mit TH von überwiegend max. 8,50 m. Lediglich die charakterbildende Hofanlage Am Ufer 18 überschreitet die Traufhöhen der Nachbarschaft mit 9,50 m. Dieses Gebäude stellt das Referenzobjekt für das Gebäude Am Ufer 23 dar. Die Firsthöhen beider Gebäude betragen rund 15,50 m. Die Traufhöhe des Neubaus von 11,20 m fügt sich in das Bild nicht ein. In Zukunft darf hier nur noch ein Gebäude mit Traufhöhe des Referenzobjektes Am Ufer 18 errichtet werden.

Abweichend von den Zonen „A“ und „B“ werden für Einzelgebäude, die im Bestand darüber hinaus gehen, die jeweiligen zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen einzeln festgesetzt, um einerseits das historisch gewachsene Erscheinungsbild einzelner höherer Gebäude zu berücksichtigen und andererseits zu vermeiden, dass diese Gebäudehöhen zu einem allgemeinen Maßstab für das Plangebiet werden.

Der zahlenmäßige Anteil der zuletzt genannten Gebäude an allen Gebäuden im Plangebiet beträgt lediglich ca. 15 %, was den Ausnahmecharakter dieser Gebäude unterstreicht.

Über Baulinien müssen Außenwände eine Traufhöhe von mindestens 5,00 m aufweisen, damit nach einem Neubau oder Umbau die gewünschte räumliche Wirkung auch tatsächlich eintritt. Die Mindesttraufhöhe von 5,00 m ergibt sich aus dem vorhandenen Baubestand.

Um die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bei der architektonischen Planung eindeutig bestimmen zu können, wird der Bezugspunkt „B“ wie folgt geregelt: Er liegt auf der Straßenbegrenzungslinie und auf der Mitte der dortigen Grundstücksbreite, maßgebend ist die direkt angrenzende Oberkante der Straße oder des Bürgersteiges. Bei Eckgrundstücken an den Einmündungen der zum Rhein hin verlaufenden Gassen mit der Hochstraße einerseits und der Straße Am Ufer sowie dem Leinpfad andererseits liegt der Bezugspunkt in den Gassen. Somit folgt die Höhenfestsetzung der Topographie.

Die Höhe eines Pultdaches darf die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten, weil diese Dachform für untergeordnete und niedrige



Bauten oder Anbauten gut geeignet ist, bei hohen Einzelbauten aber die Orts- und Straßenbilder verunstaltet.

Kirchengebäude (Sakralbauten) sind signifikante Bauwerke und benötigen in der Regel ein größeres Bauvolumen, daher gelten für sie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen nicht.

#### **8.4 Bestimmung zu Abstandsflächen**

Zur Wahrung der baugeschichtlichen Eigenart des Plangebietes können im Einzelfall können gemäß § 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO durch Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde geringere Abstandsflächen zulassen werden, als die nach § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebenen.

Die hohe städtebauliche Dichte im Plangebiet ist auf die historische Entstehungsgeschichte zurückzuführen und gehört zu der Eigenart des Gebietes. Diese gilt es zu erhalten.

Die Baugenehmigungsbehörde kann also auf Antrag und Einzelfall geringere Abstandsflächen als die in § 8 der Landesbauordnung vorgegebenen zulassen. Damit soll u.a. erreicht werden, dass beispielsweise in den Gassen eine Neubebauung überhaupt möglich wird und dass die Gassencharakteristik erhalten bleibt (*siehe Punkt 10.11 der Begründung*).

#### **8.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die festgesetzten Baulinien folgen den Baufluchten der denkmalwerten und erhaltenswerten Bausubstanz sowie räumlich wichtigen Baukörpern. Hierdurch soll die historische Netz- und Raumstruktur von Neuendorf gewahrt bleiben, da bei Umbauten, Anbauten oder Neubauten auf diesen Baulinien gebaut werden muss. Baugrenzen, die mit einer Bebauung nicht überschritten werden dürfen, formulieren nicht überbaubare Grundstücksflächen im Blockinernen und bilden planungsrechtlich die Voraussetzung, das Quartier durch Begrünung zu attraktivieren.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien wurde nicht nur die Wertigkeit der Bausubstanz berücksichtigt, sondern auch diejenige der Raumstruktur. So wurden bauhistorisch dokumentationsfähige Höfe oder zumindest große Teile dieser Höfe hinsichtlich einer Bebauung als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Dadurch soll verhindert werden, dass diese den Ortsgrundriss und das Ortsbild prägenden Feiflächen nach und



nach zugebaut werden und verschwinden.

Für die rückseitigen Gebäudeteile gilt (im Umkehrschluss zu Punkt 2.11 Absatz (3) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen), dass Terrassen und Balkone die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten dürfen, da sie in der Regel vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

An den straßenzugewandten Fassaden gilt jedoch der Ausschluss gemäß Punkt 2.11 Absatz (3) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

## **8.6 Stellplätze und Garagen**

Es wird anerkannt, dass auch in historisch bedeutenden Gebieten Garagen und Stellplätze erforderlich sind. Allerdings gilt es aus städtebaulichen und stadökologischen Gründen, bisher begrünte und zusammenhängende Flächen von einer Versiegelung und Überstellung mit Fahrzeugen freizuhalten. In Abwägung der unterschiedlichen Interessen nach Parkraum einerseits und dem Bedürfnis nach begrünten Flächen andererseits wurden im Bebauungsplan daher größere Zonen ausgewiesen, auf denen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.

Ausgenommen hiervon sind nur Anlagen und Einrichtungen, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Diese Festsetzung dient somit zur Vermeidung einer zusätzlichen und großflächigen Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch "nicht-gartentypische" Nutzungen. Darüber hinaus soll aus stadtgestalterischer Sicht der besondere städtebauliche Charakter dieser Freiflächen erhalten bleiben. Aus stadökologischer Sicht wirken sich diese größeren zusammenhängenden Flächen mit Gärten mit größeren Gehölzbeständen innerhalb des insgesamt dicht versiegelten Plangebietes aufgrund ihres Grünanteiles weiterhin positiv auf das Stadtklima aus. Ebenfalls sind diese Gartenbereiche artenschutzrechtlich (Vogelfauna) relevant.

## **8.7 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung / Brandschutz**

Da es sich bei dem Plangebiet um den historischen Kern eines bestehenden Stadtteils handelt, sind sowohl die Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung gesichert. Um die städtebauliche Eigenart und die Gestaltwerte von Alt-Neuendorf zu erhalten, bleibt die Erschließung unverändert, d. h. es werden keine zusätzlichen Flächen für den Straßenverkehr ausgewiesen.



Diejenigen Straßen, die als Hauptverkehrszüge der Erschließung des Plangebietes oder zumindest großer Teile des Plangebietes dienen, sowie die der Feinerschließung dienenden Gassen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden folgende Typen von Verkehrsanlagen festgesetzt:

- Privater Wohnweg (PW),
- Fußgängerbereich (F),
- Der rheinseitige Rad- und Fußweg nördlich der Jakobstraße (Leinpfad) dient zugleich als Betriebsweg der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung und ist daher im Plan nur nachrichtlich dargestellt (BR).

Gliederung und Gestaltung der Straßen, Gassen und Plätze sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und werden erst in nachgeordneten Ausbauplänen geregelt und dargestellt. Die Bürgerschaft wird an dieser Planung beteiligt werden.

In diesem Zusammenhang sind die funktionalen Erfordernisse der Feuerwehr wie folgt zu berücksichtigen: Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstück) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der W des Ministeriums der Finanzen vom 15. August 2000, MinBl. B. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160kN befahren werden können. Zu Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 10553 verwiesen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, im Sinne der LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Ortsnetz der betroffenen Ver- und/oder Entsorgungsträger angeschlossen. Erforderliche Um-, Aus- oder Neubaumaßnahmen sollen frühzeitig vor Baubeginn mit dem hiervon betroffenen Ver-/ Entsorgungsträger abgestimmt werden. Eine ausreichende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden steht heute bereits zur Verfügung.

## **8.8 Öffentliche Grünfläche**

Auf der kleinen Parzelle 160/1, an der Einmündung der Karlsgasse in die Hochstraße, wird - entsprechend der heutigen Nutzung - eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.



Sie ist mit Wiesen / Rasenflächen sowie Pflanzbeeten und Gehölzen zu gestalten. Zulässig sind hier außerdem: Fußwege, Brunnenanlagen und Wasserspiele, Sitzbänke und Sitzgruppen incl. zugehöriger Tische sowie sonstige bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung als Parkanlage und der Flächengröße der Anlage entsprechen. Die Größe der Grünfläche beträgt zwar nur 122 qm, aber gerade im historisch eng bebauten Bereich von Alt- Neuendorf ist jeder begrünte Freiraum zu begrüßen, zumal er hier am Ende/Anfang einer schmalen Gasse liegt.

## **8.9 Gemeinbedarfsfläche**

Auf dem als „Gemeinbedarf“ gekennzeichneten Bereich werden zwei unterschiedliche Teilflächen festgesetzt:

- Mehrzweckplatz (M) mit den Funktionen Fahren, Parken, Gehen, Aufenthalt und temporäre Veranstaltungen wie Stadtteilstadt
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Damit ist klargestellt, dass für den bestehenden Platz an der Kirche eine Mehrzwecknutzung je nach zeitlichem und örtlichem Erfordernis zulässig ist.



## 9. Erhaltung nach Städtebaurecht

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen entsprechend § 172 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Maßnahmen der Genehmigung:

- der Rückbau,
- die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie
- die Errichtung baulicher Anlagen.

Da Baudenkmäler sowie denkmalgeschützte Freiflächen und Einfriedungen dem Denkmalrecht unterliegen, zielt die Erhaltung nach Städtebaurecht insbesondere auf die oben beschriebene und in der Planzeichnung gekennzeichnete erhaltenswerte Bausubstanz (**Typ 4**). Bei diesen Bauten ist stets im Einzelfall zu prüfen, ob und in welchem Umfang Originalsubstanz erhalten werden muss (Substanzschutz) und inwieweit das historische Erscheinungsbild bei baulichen Veränderungen zu wahren ist (Schutz des Erscheinungsbildes). Zu beachten ist hierbei, dass nach den Regelungen des § 172 (3) Baugesetzbuch (BauGB) die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen nur versagt werden darf, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Plangebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt würde.

### Liste der Baudenkmäler und der erhaltenswerten Bausubstanz

Sowohl im Plan „Bauhistorische Klassifizierung und Raumstruktur“ als auch nachrichtlich im Bebauungsplan sind Baudenkmäler (**Typ 1**) und die erhaltenswerte Bausubstanz (**Typ 4**) dargestellt. Im Einzelnen zählen hierzu folgende Gebäude:

### Denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Freiflächen

Am Ufer 1 A, Villa samt Freifläche und straßenseitiger Einfriedung

Am Ufer 1 B, linker Teil einer Doppelvilla samt Freifläche und straßenseitiger Einfriedung

Am Ufer 1 C, rechter Teil einer Doppelvilla samt Freifläche

Am Ufer 1 D, Villa samt Freifläche und straßenseitiger Einfriedung

Am Ufer 2, Hofanlage mit Wohnhaus, Scheune und Stallgebäude



Am Ufer 3, Wohnhaus  
Am Ufer 4, Wohnhaus  
Am Ufer 11, Wohnhaus  
Am Ufer 15 A, Wohnhaus mit Anbau samt Freifläche  
Am Ufer 17, Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau  
Am Ufer 18, Wohnhaus mit rückwärtigem Wirtschaftstrakt

Hochstraße 106, Scheune  
Müllersgasse 3, Wohnhaus  
Sabelsgasse 8 / Am Ufer, Wohnhaus  
Jakobstraße / Am Ufer / Leinpfad, kath. Pfarrkirche St. Peter  
Pfarrgasse 5 / Leinpfad, Pfarramt und Wohnhaus  
Schmitzgasse 5 / Leinpfad, Wohnhaus

### **Erhaltenswerte Bausubstanz**

Am Ufer 7, Wohnhaus  
Am Ufer 8, Wohnhaus  
Am Ufer 9, Wohnhaus  
Am Ufer 10, zwei Fachwerk-Hinterhäuser  
Am Ufer 10 A, Wohnhaus  
Am Ufer 12, Gaststätte/Wohnhaus, 2 Anbauten  
Am Ufer 15, Wohnhaus  
Am Ufer 16, Mittelteil einer Dreier-Wohnhausgruppe  
Am Ufer 19, Wohnhaus mit 2 Anbauten  
Am Ufer 20, Wohnhaus  
Am Ufer 21, Wohnhaus und Scheune  
Am Ufer 22, Wohnhaus, Anbau und Scheune  
Am Ufer 24, Wohnhaus

Hochstraße 36, Wohnhaus  
Hochstraße 50, Wohnhaus  
Hochstraße 52 A, Wohnhaus  
Hochstraße 52, Wohnhaus  
Hochstraße 54, Wohnhaus  
Hochstraße 62, Wohnhaus  
Hochstraße 64, Wohnhaus  
Hochstraße 66, Wohnhaus und Anbau  
Hochstraße 68, Wohnhaus und Anbau  
Hochstraße 72, Wohnhaus  
Hochstraße 74 D, Wohnhaus und Scheune  
Hochstraße 82, Gaststätte/Wohnhaus  
Hochstraße 90, Wohnhaus  
Hochstraße 92, Wohnhaus  
Hochstraße 96, Wohnhaus  
Hochstraße 98, Wohnhaus und Anbau  
Hochstraße 104, Wohnhaus  
Hochstraße 106, Wohnhaus  
Hochstraße 108, Wohnhaus



Hochstraße 110, Wohnhaus, Anbau und Scheune  
Hochstraße 112, Wohnhaus und Scheune

Herberichstraße 1, Wohnhaus  
Herberichstraße 3, Wohnhaus  
Herberichstraße 4, Scheune/Werkstatt/Lager  
Herberichstraße 5, Wohnhaus  
Herberichstraße 7, Wohnhaus  
Herberichstraße 8, Wohn- und Geschäftshaus  
Herberichstraße 9, Wohnhaus  
Herberichstraße 10 / Hochstraße, Haupthaus, frühere Metzgerei Kretzer

Bäckersgasse 1, linker Teil eines Fachwerk-Doppelhauses  
Bäckersgasse 2, rechter Teil eines Fachwerk-Doppelhauses

Müllersgasse 1, Wohnhaus  
Müllersgasse 1 A, Wohnhaus und Anbau  
Müllersgasse 3, Anbau an Baudenkmal  
Müllersgasse 4 / Am Ufer, linker Teil einer Dreier-Wohnhausgruppe

Karlsgasse 2, Wohnhaus in Ecklage  
Karlsgasse 5 / Am Ufer, rechter Teil einer Dreier-Wohnhausgruppe

Sabelsgasse 1 / Hochstraße, Wohnhaus und Anbau  
Sabelsgasse 2, Wohnhaus  
Sabelsgasse 3, Wohnhaus  
Sabelsgasse 4, Wohnhaus und Nebengebäude  
Sabelsgasse 6, Wohnhaus  
Sabelsgasse 8 / Am Ufer, Anbau an Wohnhaus Sabelsgasse 6  
Sabelsgasse 7, Wohnhaus

Weltersgasse 1 / Hochstraße, Wohnhaus  
Weltersgasse 3, Wohnhaus

Blumsgasse 1 / Hochstraße, Wohnhaus  
Blumsgasse 4, Wohnhaus  
Schiebegasse 4 / Am Ufer, Wohnhaus

Jakobstraße 5, Wohnhaus  
Jakobstraße 6 / Am Ufer, Wohnhaus

Röhngasse 1 / Hochstraße, Wohn- und Geschäftshaus  
Röhngasse 4, Scheune

Leimigsgasse 3 / Leinpfad, Wohnhaus  
Pfarrgasse 4, Wohnhaus  
Prümmsgasse 1 Hochstraße, Wohnhaus



## **10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz werden Anforderungen gestellt an

- die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen,
- die Errichtung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen,
- für die Errichtung und Änderung von Einfriedungen sowie für
- die Nutzung der Vorgärten und die Gestaltung der Abstellplätze von Müllbehältern,

soweit diese Anlagen und Flächen von öffentlichen Verkehrsräumen aus sichtbar sind.

Die in § 88 LBauO verankerte Ermächtigung, eine Örtliche Bauvorschrift zur Durchführung gestalterischer Absichten zu erlassen, erlaubt es generell, strenge ästhetische Maßstäbe für eine positive Baupflege anzulegen. Die konkrete Umsetzung dieser Ermächtigung in eine Satzung bzw. Übernahme in einen Bebauungsplan findet jedoch ihre Grenze insbesondere an dem mit Verfassungsrang ausgestatteten Übermaßverbot sowie am Eigentumsschutz nach Artikel 14 des Grundgesetzes. Dies setzt voraus, dass die baugestalterischen Absichten auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine Abwägung der Belange der Einzelnen und derjenigen der Allgemeinheit erfolgt.

Deshalb wurde die Regelungsschärfe der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen so gewählt, dass einerseits genügend Spielraum für die Kreativität der Bauwilligen und ihrer Architekten/Planern verbleibt, andererseits das Interesse der Bürgerschaft berücksichtigt wird, die charakteristischen Orts- und Straßenbilder zu schützen und zu erhalten.

Mit den bauordnungsrechtlichen Regelungen werden positive Gestaltleitbilder verfolgt, welche an die regionale Baukultur anknüpfen und aus den örtlichen Verhältnissen abgeleitet wurden. Dies gilt insbesondere für die Regelungen zu den Dächern, zur Farb- und Materialkultur sowie zur Bildung von Fassadenabschnitten.

Die Regelungen entspringen zum einen der Abwägung zwischen dem Interesse der Allgemeinheit, die Gestalt von Neuendorf pfleglich zu entwickeln, und dem privaten Interesse nach individuellem Gestaltungswillen. Zum anderen liegt ihr die Einschätzung zugrunde, dass zusätzlich durch eine flexible Bauberatung seitens der Stadt Koblenz eine höhere Qualität der Bauentwürfe erzielt werden kann als durch eine Vielzahl starrer Regelungen. Es ist nämlich keinesfalls das Ziel der bauordnungsrechtlichen Regelungen, die historische Gestalt von Alt-Neuendorf



„einzufrieren“ oder gar die Baufreiheit aufzuheben. Sie bilden lediglich die Grundlage dafür, historisch bedeutende und erhaltenswerte Bausubstanz sowie die Orts- und Straßenbilder zu pflegen und die bauliche Entwicklung auf die überkommenen Strukturen abzustimmen. Daher sind die Anforderungen auf den notwendigen Umfang beschränkt und einzelne Regelungsinhalte differenziert worden.

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Geschichte von Neuendorf und der Stadt Koblenz sowie für die Stadt- und Straßenbilder werden für die in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten denkmalgeschützten Bauten sowie für die mit „E“ gekennzeichneten erhaltenswerten Bauten besondere Anforderungen gestellt hinsichtlich der

- Dacheinschnitte,
- Antennenanlagen,
- Erscheinungsbilder der Fassaden und der
- Gliederung von Fenstern.

Für die in der Planzeichnung mit „D“ und „DF“ gekennzeichneten denkmalgeschützten baulichen Anlagen und Freiflächen sind nach Denkmalrecht im Einzelfall weitergehende Regelungen möglich, die von den nachfolgenden Vorschriften abweichen können. Außerdem ist zu beachten, dass denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Freiflächen dem Umgebungsschutz unterliegen. Auskunft darüber, inwieweit die benachbarten Grundstücke mitsamt ihren baulichen Anlagen und Freiflächen vom Umgebungsschutz betroffen sind, gibt die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Koblenz.

## 10.1 Gestaltung der Dächer

### Form und Neigung des Daches

Die Regelungen zu Dächern, Dachaufbauten, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten sollen bewirken, dass sich die Baukörper in die Dachlandschaft von Neuendorf einbinden. Typisch für den historischen Bau-  
bestand sind symmetrisch geneigte Steildächer, deren Neigung um die 45° liegt. Hieraus wurde die Mindestneigung von 40° abgeleitet. Auf eine Maximalneigung wurde verzichtet, da die festgesetzten Firsthöhen unmaßstäbliche Dachbildungen verhindern werden.



*Dachformen in der Hochstraße: Satteldächer und ein Kopfwalmdach. Die Bebauung links der Straße ist Teil des Plangebietes.*

Auch die Beschränkung auf Satteldächer, Walmdächer einschließlich Kopfwalmdächer sowie Mansarddachformen folgt dem Bestand. Damit soll die Kontinuität der Dachlandschaft gewahrt bleiben.

Jedoch wird die Dachlandschaft differenziert geregelt. So dürfen Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Garagen sowie untergeordnete Anbauten (z. B. Risalite, Ausluchten, Söller, Erker) mit



Steildächern geringerer Neigung oder mit Pultdächern oder Flachdächern errichtet werden. Dies gilt auch für die Dachausbildung gebäudetechnischer Anlagen, z. B. bei einem Aufzugsschacht oder einer Lüftungsanlage.

Auf rückwärtigen Teilen von Grundstücken sowie auf Grundstücken abseits der Straßen und Gassen dürfen selbst Hauptgebäuden eine andere als die oben genannten Dachformen erhalten und es kann eine Dachneigung unter 40° zugelassen werden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass abweichende Dachformen und -neigungen die Orts- und Straßenbilder lagebedingt nicht beeinträchtigen.

### **Dachüberstände**

Zu den weiteren typischen Merkmalen der Dächer zählen in Neuendorf und auch in der Region die relativ geringen Dachüberstände. In Neuendorf betragen die Dachüberstände am Ortgang regelmäßig unter 25-30 cm und an der Traufseite unter 35-40 cm. Dementsprechend wurden die Höchstwerte der Überstände an den Traufseiten mit 40 cm und am Ortgang auf 30 cm festgesetzt.

Zu beachten ist hierbei, dass Abschleppungen des Daches, die von konstruktiven Elementen wie Mauern oder Stützen getragen werden, kein Dachüberstand sind. Insofern dürfen solche Abschleppungen stärker auskragen.

### **Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte**

Traditionell sind die historischen Bauten durch geschlossene Dachflächen gekennzeichnet, allenfalls akzentuiert durch kleine Gauben oder Zwerchgiebel und Zwerchhäuser. Da jedoch der Dachraum, der früher meist als Lagerraum genutzt wurde, zunehmend Wohnzwecken zugeführt wird, ist hier eine ausreichende Belichtung erforderlich. Daher werden einerseits Dachgauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel als traditionelle Dachaufbauten und auch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte als moderne Belichtungen zugelassen. Andererseits werden diese Elemente hinsichtlich ihrer Größe und Abstände wie folgt dargestellt geregelt, um sowohl überdimensionierte Volumen und eine unmäßige Häufung zu unterbinden.

So müssen Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel als Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster und Dacheinschnitte einen Mindestabstand von 1,00 m von der Giebelwand (außen gemessen) einhalten, bei Zwerchgiebeln gilt der Abstand von der Giebelwand zur Grundlinie. Bei Walmdächern gilt die Schmalseite des Baukörpers als Giebelwand. Der



Mindestabstand ist nötig, um die Kontur des Daches nicht durch zu nahes Heranrücken dieser Elemente an den Ortgang zu verwischen und das Erscheinungsbild des Daches nicht zu verunstalten.

Des Weiteren ist ein Hinausragen von Dachaufbauten über die Firsthöhe des Hauptdaches nicht zulässig, damit die Dominanz des Haupthauses gegenüber den Dachaufbauten gewahrt bleibt.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen miteinander kombiniert werden, jedoch wird deren Häufung eingeschränkt. Die Summe der Einzelbreiten dieser Elemente darf pro Dachfläche im 1. Dachgeschoss die Hälfte ( $1/2$ ) der Länge der darunterliegenden Außenwand nicht überschreiten, für das 2. Dachgeschoss beträgt das Höchstmaß ein Drittel ( $1/3$ ) der genannten Länge. Damit wird sichergestellt, dass Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte flächenmäßig in einem ausgewogenen Verhältnis zur Größe der sichtbaren Fläche des Hauptdaches stehen.

Nicht in die obige Berechnung einzubeziehen sind Dachflächenfenster zu Reinigungszwecken bis zu einer Größe von 0,5 qm, sofern höchstens 2 solcher Fenster pro Dachfläche vorhanden oder geplant sind.

Den oben genannten Zielen folgen auch die festgesetzten Maße der Dachflächenfenster: Maximalbreite 1,00 m, Maximallänge 2,00 m sowie Mindestabstand von einer ( $1/1$ ) Fensterbreite zum nächsten Dachflächenfenster und zum nächsten Dachaufbau. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel dürfen eine Breite von jeweils 5,00 m nicht überschreiten, damit diese Dachaufbauten von der Größenordnung her zurückhaltend in das Dach integriert werden und sich optisch nicht zu einem weiteren Geschoss entwickeln. Außerdem müssen Zwerchhäuser und Zwerchgiebel einen Mindestabstand untereinander einhalten von drei Viertel ( $3/4$ ) der Zwerchhaus- bzw. Zwerchgiebelbreite. Die Regelung, eine Kombination von Zwerchgiebel und Zwerchhaus auf einer Dachfläche auszuschließen, ist aus dem historischen Baubestand heraus entwickelt worden und soll dazu beitragen, die Erscheinungsbilder der Hauptdächer durch eine Vielzahl von Bildungen nicht zu entwerten.

Dem dient auch die Festsetzung, nach der Dächer von Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln symmetrisch auszubilden sind. Generell - und so auch in Neuendorf - wurden bis ins frühe 20. Jahrhundert hinein Zwerchhäuser und vor allem Zwerchgiebel in vielen Fällen mit einer geringeren Neigung als das Hauptdach ausgeführt. Aus diesem Grund wurde die Mindestdachneigung von Zwerchhäusern auf  $35^\circ$  und diejenige von Zwerchgiebeln auf  $25^\circ$  gegenüber der Mindestneigung der Hauptdächer herabgesetzt.



Wichtig ist auch die Regelung, dass Dacheinschnitte bei den mit einem „D“ und einem „E“ gekennzeichneten denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bauten nicht zulässig sind. Solche Einschnitte, z. B. zur Anlage einer Dachterrasse bei gleichzeitiger Belichtung des Dachraumes, würden traditionell geschlossene Dachflächen aufbrechen und das Erscheinungsbild der historischen Architektur erheblich stören. Bei der sonstigen Architektur sind Dacheinschnitte jedoch zulässig, dürfen aber eine Breite von einem Drittel ( $1/3$ ) der Länge der darunterliegenden Außenwand nicht überschreiten, damit die Dachlandschaft nicht durch zu große Dachaufbrüche verunklärt wird.

## **10.2 Material- und Farbkultur der Dächer**

Die Eindeckung der Dächer und Dachaufbauten ist entweder in Naturschiefer, Kunstschiefer oder schieferfarbenen oder anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen, zulässig ist auch eine Dachbegrünung. Ausschlaggebend für diese Regelung ist die Farbe des Naturschiefers. Traditionell wird nämlich die Farbigkeit der Dachlandschaft durch die Naturschieferdeckung bestimmt. Zulässig sind aber auch andere Materialien der Dachhaut, sofern diese im Farbbereich „schieferfarbenen / anthrazit“ liegen. Auch die Regelungen zur Farbe ist bereits Beitrag zu einer positiven Baupflege. Die Farbigkeit der Dachhaut und die Farbgebung der Außenwände sind hierbei von besonderer Bedeutung für Neuendorf und die Stadt Koblenz insgesamt als Auftakt des mittelhheinischen Weltkulturerbes.

Koblenz gehört zum Rheinischen Schiefergebirge, wo sich seit Jahrhunderten das Naturschieferdach durchgesetzt hat. Noch heute kennzeichnet sich die Kulturlandschaft an Rhein und Mosel durch die homogene Farbgebung der Dachdeckung: Durch Naturschiefer oder durch andere, jedoch schieferfarbene oder dunkelgraue Deckungen, also durch unbunte Farben.

Es entspringt daher sowohl gestalterischen als auch kulturellen Erwägungen, die auf nationaler Ebene seltenen Dachschiefer-Landschaften zu wahren und zu pflegen. Eine Erweiterung des Stadtbildes durch rote oder andere bunte Dachdeckungen würde historisch überkommene Farbstrukturen allmählich aufbrechen, schließlich sprengen und dazu führen, dass Neuendorf sein unverwechselbares und typisches Erscheinungsbild verlöre.

Weil der Wahrung der traditionellen, durch Schieferfarben geprägten Dachlandschaft eine hohe baukulturelle und städtebauliche Bedeutung beikommt, wird der traditionellen Farbgebung in der Abwägung von privaten Interessen nach "Farbfreiheit" einerseits und dem Allgemeinwohl andererseits ein höheres Gewicht beigemessen. Rote, grüne, blaue und

andere bunte Dachmaterialien werden daher ausgeschlossen.

### 10.3 Material- und Farbkultur der Außenwände

Die Beschränkung der Materialien der Außenwände auf Naturstein, Backstein und Lehm, Putz und Farbanstrich, Holzfachwerk und Holzverkleidung, Natur- und Kunstschieferverkleidung wahrt die historisch überkommene Materialkultur des Plangebietes. Es ist aber gestattet, konstruktive Stahlelemente sichtbar auszubilden. Dadurch wird insbesondere bei Neubauten eine moderne Gestaltung mit modernem Baumaterial zugelassen.



#### *Beispiele für positive Farbgebung Am Ufer*

Auch für die Farbgebung der Außenwände bietet die traditionelle, aus den geologischen Bedingungen (Sand und Felsgestein) resultierende Farbkultur einen Orientierungsrahmen. Ziel ist es, die Architektur zurückhaltend in die Farbigkeit der Landschaft positiv einzubinden und negative Zäsuren durch dominante helle oder extrem dunkle Farben auszuschließen. Hierzu dient die Regelung der zulässigen (über 20 bis unter 90) und unzulässigen (0 bis 20 sowie 90 bis 100) Remissionswerte. Damit wird die Baufreiheit nicht aufgehoben, sondern die Farbauswahl lediglich eingeschränkt, denn mit den vorgegebenen Remissionswerten über 20 bis unter 90 verbleiben fast unübersehbare Möglichkeiten der Farbgebung. Außerdem gilt die obige Regelung der Remissionswerte nicht für Haussockel, die dunkler ausgeführt werden dürfen (Remissionswerte 20 und weniger), und auch nicht für Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen, die heller ausgeführt werden dürfen (Remissionswerte 90 und mehr).

Innerhalb des Bereiches der zulässigen Remissionswerte sind als Farben der Außenwände grelle, dominante Farbtöne nicht zulässig, z. B.



schwefelgelb (RAL 1016), zinkgelb (RAL 1018), leuchtgelb (RAL 1026), leuchtorange (RAL 2005), leucht-hellorange (RAL 2007), leuchttrot (RAL 3024), leuchthellrot (RAL 3026), signalviolett (RAL 4008) und lichtblau (RAL 5012).

Diese nach RAL benannten nicht zulässigen Farbtöne sind beispielhaft aufgeführt. Es gibt außerdem noch viele Töne und Mischungen, die ebenfalls grell und dominant wirken. Und ebenso gibt es viele Farbtöne und Mischungen, die geeignet sind, zu einem harmonischen und freundlichen Farb-Ensemble beizutragen. Auf eine weitere Regelung der positiven Farbgestaltung wird jedoch verzichtet, um die riesige Vielfalt der in diesem Rahmen erwünschten Farben nicht unnötig einzuschränken und eine individuelle Farbgebung nicht zu erschweren.

Als Empfehlung wird verwiesen auf den „Leitfaden Farbkultur“ für das Welterbe Oberes Mittelrheintal, 2. Auflage 2011, hier insbesondere auf den Farbfächer der Seiten 38/39.

Zur Farbgebung eignen sich besonders landschaftsgerechte Farben, die sowohl örtliche als auch regionale Identität stiften können. Die Farbigkeit der Außenwände sollte daher aus dem großen Bereich der zurückhaltend warmen Erd- und Gesteinsfarben ausgewählt werden. Grelle, dominante Farben sind großflächig nicht zulässig. Die Begriffe „grell“ und „dominant“ bleiben zwar unbestimmt und hinsichtlich der Umgebungsfarben relativ. Sie sollen lediglich zusammen mit den obigen Empfehlungen die Grundsätze der Farbgestaltung verdeutlichen und erreichen, dass die Farbgebung möglichst frühzeitig mit der Stadt Koblenz oder qualifizierten Planungs- und Architekturbüros oder professionellen Farbberatern abgestimmt wird.

#### **10.4 Antennen und Masten**

Um das Erscheinungsbild von Neuendorf, insbesondere die Silhouettenkontur im Nah- und Mittelbereich, zu schützen, werden Antennen und Parabolantennen mit Reflektorschalen für den Rundfunk- und Fernsehempfang hinsichtlich der Anzahl und der Größe beschränkt und Sende- und Empfangs-Masten an Fassaden und auf den darüber liegenden, zum öffentlichen Raum orientierten Dachflächen ausgeschlossen. Das grundgesetzlich gesicherte Recht auf Informationsfreiheit wird hierdurch nicht eingeschränkt.



## **10.5 Fassaden und Staffelgeschosse**

Grundsätzlich wird geregelt, dass die Erscheinungsbilder der Fassaden der mit „D“ und „E“ gekennzeichneten denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bauten hinsichtlich ihrer Proportionen, der Größen und Formate der Wandöffnungen, der Gliederungen sowie der Ornamente zu wahren sind. Diese Regelung soll den Bauwilligen und ihren Architekten verdeutlichen, dass bauliche Veränderungen dieser Gebäude sorgfältig aus der jeweiligen Eigenart der Architektur zu entwickeln sind.

Abgesehen von leicht vorkragenden Fachwerkobergeschossen und vereinzelt Erkern historischer Gebäude kennzeichnet sich die Bausubstanz von Neuendorf durch senkrecht aufgeführte Außenwände. Dieses Gestaltungsmerkmal prägt die Orts- und Straßenbilder wesentlich und soll beibehalten werden. Daher wird geregelt, dass Fassaden und sonstige Außenwände senkrecht aufzuführen sind, wobei jedoch vorkragende Bauteile, z. B. Erker, sowie vorkragende Fachwerk-Obergeschosse zulässig sind. Staffelgeschosse werden daher ausgeschlossen.

Balkone sind an Fassaden und sonstigen am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Außenwänden nicht zulässig. Dies erklärt sich zum einen aus der traditionellen Bauweise in Neuendorf, an der Balkone nicht zu finden sind. Zum anderen würden Balkone an Fassaden und sonstigen am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Außenwänden in das Raumprofil der Straßen und Gassen ragen und dadurch das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes erheblich beeinträchtigen. Daher sind Balkone an Fassaden und sonstigen am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Außenwänden nicht zulässig. Jedoch an anderen Außenwänden dürfen Balkone angebracht werden.

Um auch an Fassaden und sonstigen am öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Außenwänden Freisitze zu ermöglichen, dürfen hier statt Balkone Loggien eingerichtet werden. Um ein Aushöhlen des Baukörpers zu vermeiden, ist an diesen Außenwänden jedoch nur eine (1/1) Loggia pro Geschoss zulässig, wobei die Breite einer Loggia maximal ein Drittel (1/3) der Länge der Fassade bzw. der Außenwand betragen darf. Lage und Größe der Loggia sind aus der Gliederung und Proportionierung der Fassade zu entwickeln.

## **10.6 Fassadenabschnitte**

Um die Maßstäblichkeit, Kleinteiligkeit und Feinkörnigkeit der Raum- und Baustruktur zu erhalten, müssen Neubauten und bauliche Veränderungen bestehender Gebäude "Maß halten": Übersteigt die Länge einer



Fassade das Maß von 14,00 m, dann muss die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte gegliedert werden, wobei die Mindestlänge eines solchen Fassadenabschnittes 7,0 m betragen muss und die Länge das Maß von 14,00 nicht überschreiten darf. Auch diese Minimal- und Maximalwerte sind aus dem örtlichen Baubestand heraus entwickelt: die Gebäude- bzw. Fassadenlängen liegen überwiegend zwischen 6,0 m und 13 m.

Um den Rhythmus der Bebauung nicht zu verwässern, muss die Teilungslinie zwischen Fassadenabschnitten senkrecht über alle Fassadengeschosse verlaufen. Die in den textlichen Festsetzungen aufgezählten Möglichkeiten der Fassadenbildung sind beispielhaft und können erweitert werden. Jedoch müssen mindestens zwei der genannten Möglichkeiten der Abschnittsbildung verwirklicht werden, damit die Abgrenzung der Fassadenabschnitte deutlich zu Tage tritt.

## **10.7 Türen, Tore und Fenster**

Die Gestalt der Fenster prägt entscheidend das Erscheinungsbild eines Gebäudes und im Ensemble der Bauten auch die Straßen- und Ortsbilder. Da bis ins 19. Jahrhundert hinein aus technologischen und finanziellen Bedingungen nur kleine Fensterformate hergestellt werden konnten, mussten die Fenster durch Flügel und besonders durch Sprossen fein gegliedert werden. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts war es dann möglich, größere Scheiben herzustellen, und für viele Familien auch finanzierbar, diese in vorhandene Fenster einzusetzen oder neue Fenster einzubauen. Daher haben Fenster des späten Historismus und des Jugendstils größere Fensterscheiben und bei stattlichen Baukörpern auch größere und höhere Fenster als Bauten der vorangegangenen Epochen, jedoch blieb das Scheibenformat regelmäßig unter 1,00 qm.

Entsprechend dieser skizzierten Entwicklung wird die Gliederung der Fenster differenziert geregelt. Nachrichtlich wird vermerkt, dass bei den mit einem „D“ gekennzeichneten denkmalgeschützten Bauten die Gliederung von Fenstern mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Koblenz abzustimmen ist. Bei den mit einem „E“ gekennzeichneten erhaltenswerten Bauten sind Fassadenfenster ab einer Glasfläche von mehr als 1,25 qm zu gliedern, z. B. durch Flügel, Oberlichter oder Sprossen. Diese sind entweder konstruktiv auszubilden oder müssen in ihrem Erscheinungsbild dem Bild konstruktiver Flügel, Oberlichter oder Sprossen entsprechen, wie z. B. bei der „Wiener Sprosse“. Dagegen sind die Fassadenfenster der sonstigen Bauten, zu denen auch geplante Neubauten zählen, ab einer Glasfläche von mehr als 2,00 qm zu gliedern und so auszubilden wie im vorherigen Satz beschrieben. In dieser Differenzierung drückt sich die unterschiedliche bauhistorische Wertigkeit der Gebäude aus.



Aufgrund der besonderen Materialkultur von Fachwerkbauten wird geregelt, dass Türen, Tore und Fenster dieses Bautyps in Holz ausgeführt werden müssen. Andere Werkstoffe als Holz dürfen aber verwendet werden, wenn sie die gleiche optische Wirkung wie Holz hervorrufen. Die Vollverglasung von Gefachen ohne konstruktive Fensterrahmen ist nicht zulässig.

Generell sind Türen, Tore und Fenster mit metallischen Oberflächen unzulässig, weil sie sich nicht in das Erscheinungsbild der Architektur sowie die Straßen- und Ortsbilder einfügen. Sie müssen daher farblich behandelt werden. Aus denselben Gründen sind bei allen Bautypen Fensterrahmen (Futterahmen und Flügelrahmen) einheitlich zu streichen und es wird ausgeschlossen, an Fassaden Wandöffnungen mit Glasbausteinen zu schließen.

## **10.8 Schaufenster und Ladeneingänge**

Die Regelungen zur Gestaltung der Schaufenster und Ladeneingänge sollen bewirken, dass die Erscheinungsbilder der geschäftlich genutzten Erdgeschosse aus der Qualität der jeweiligen Fassade heraus entwickelt werden. Schaufenster sind daher nur im Erdgeschoss zulässig, müssen senkrecht stehen und sind in Größe, Lage und Gestaltung auf den Stil und die Proportionen des Gebäudes abzustimmen.

Um zu verhindern, dass die Obergeschosse optisch „in der Luft hängen“, dürfen Schaufenster und Ladeneingänge nicht die gesamte Breite der Fassade bzw. des Fassadenabschnittes einnehmen, sondern müssen durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen untergliedert werden. Hierbei ist die Anordnung von Stützen, Pfeilern und Mauerflächen aus der Fassadengliederung zu entwickeln. Die Mindestbreite einer Stütze und eines Pfeilers beträgt 0,24 m. Werden Schaufenster mitsamt Ladeneingang nur durch Stützen und Pfeiler untergliedert, dann beträgt das Mindestmaß 0,36 m.

Ein Schaufenster darf höchstens bis zu einem Viertel ( $\frac{1}{4}$ ) der Gesamtglasfläche zugeklebt, zugestrichen oder zugespritzt werden. Hiervon ausgenommen sind kurzfristige Werbeaktionen. Diese Regelung ist erforderlich, da ein großflächiger optischer Verschluss von Schaufenstern die Fassadenqualität stark entwertet.

## **10.9 Werbeanlagen**

Obwohl im Plangebiet nur wenige Geschäfte und Betriebe bestehen, so wird doch die Frage aufgeworfen, wo und in welcher Art, welcher Größe und welcher Gestaltung Werbeanlagen stimmig sind oder nicht und zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten. Ausgehend vom Be-



reichs-Charakter von Alt-Neuendorf und nach Abwägung privater und öffentlicher Belange, insbesondere unter Berücksichtigung der Interessen der Gewerbetreibenden, antwortet die Werbesatzung hierauf mit eindeutigen Regelungen.

Hierbei sollen diese Regelungen die Kreativität des Entwurfes von Werbeanlagen keinesfalls beeinträchtigen, sie ist im Gegenteil erwünscht. Die Schärfe der Regelungen geht von der Prämisse aus, dass Werbung für die Geschäftswelt unerlässlich ist, daher werden Werbeanlagen grundsätzlich begrüßt. Die Gestaltungsanforderungen sollen dazu dienen, sowohl Bauten als auch Erscheinungsbilder von Plätzen, Straßen und Gassen durch die Art, die Größe und den Anbringungsort von Werbeanlagen, die Eigenart der historischen Orts- und Straßenbilder von Neuendorf zu wahren. Die Regelungen sollen verhindern, dass Werbeanlagen durch Größe und Häufung das Plangebiet entwerten und die Orts- und Landschaftsbilder stören, was vor allem für die Rheinsilhouette gilt.

Die Einschränkungen, die sich hierdurch für die Geschäftswelt ergeben, zielen insbesondere auf negative Extremvarianten von Werbung, so auf deren Größe und Häufung, und stehen in einem vertretbaren Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Stadtbildpflege.

Aufgrund der städtebaulichen, kulturellen und bauhistorischen Eigenart des Plangebietes sowie der überwiegenden Wohnnutzung sind hier Werbungen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung würde dem Gebiets-Charakter und den Erscheinungsbildern der Straßen und Plätze nicht entsprechen.

Diese Gründe beziehen sich auch auf den Anbringungsort der Werbung. Daher sind Werbeanlagen unzulässig

- in Vor- und Hausgärten,
- an Einfriedungen und an Bäumen,
- an Türen und Toren, Fensterläden und Freitreppen,
- an Erkern und Balkonen sowie
- oberhalb der Fensterbanklinie des ersten Obergeschosses, bei Auslegerwerbung ist die Obergrenze die Fenstersturzlinie des ersten Obergeschosses, und somit auch
- unzulässig auf Dächern und an Schornsteinen.

Ebenso dürfen architektonische Gliederungen wie Gesimse und Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen, Ornamente und Hölzer des Fachwerkgefüges nicht durch Werbeanlagen überdeckt werden, weil hierdurch die Fassadengestaltung erheblich beeinträchtigt und die Wirkung eines Bauwerkes in ästhetischer Hinsicht stark eingeschränkt wird. Aus den gleichen Gründen müssen Werbeanlagen Mindestabstände von



0,50 m einhalten zu Hausecken, Fassaden-Enden und zu Grenzlinien zwischen 2 Fassaden-Abschnitten sowie einen Mindestabstand von 1,00 m zur nächsten Werbeanlage. Bei kleinen Werbeanlagen bis 1,00 qm und/oder einem Volumen bis 0,1 cbm verringert sich der Mindestabstand auf 0,25 m. Diese Mindestabstände sind als Minimalanforderungen so bemessen, dass auch bei schmalen Fassaden noch genug Fläche für die Werbung übrig bleibt.

Ausgeschlossen werden solche Anlagen, die vom Typ und von der Größe her zu Verunstaltungen führen würden. Hierzu zählen Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Spannbänder, die zum einen stark in die Straßen- und Ortsbilder eingreifen, zum anderen das Luftraumprofil erheblich beeinträchtigen und insgesamt den Eindruck einer Dauerkirmes hervorrufen würden.

Um die Kleinteiligkeit der Fassaden und die Feinkörnigkeit der Bau- und Parzellenstruktur zu wahren, darf die Flächengröße einer einzelnen Werbeanlage das Maß von 3,00 qm nicht übersteigen und das zulässige Volumen wird auf 0,75 cbm beschränkt. Die Beschränkung der Flächengröße auf höchstens 3,00 qm gilt jedoch nicht für Flachwerbeanlagen in Form von montierten oder aufgemalten Einzelbuchstaben. Hierzu zählen auch auf Stangen, Rohre oder sonstige filigrane Verbindungen montierte Einzelbuchstaben, sofern die Farbe dieser Verbindungen der farblichen Erscheinung der Außenwand entspricht, auf der die Anlage montiert werden soll. Diese Sonderregelung ist gerechtfertigt, denn im Unterschied zu geschlossenen Anlagen, z. B. zu kastenförmigen Flachwerbeanlagen, welche die dahinterliegende Fassadenfläche vollkommen verdecken, wird bei Einzelbuchstaben der sichtbare Wandanteil vergrößert.

Die Summe der Breiten aller Werbeanlagen darf zwei Drittel ( $\frac{2}{3}$ ) der Länge der Fassade bzw. des Fassadenabschnittes nicht überschreiten, um die städtebauliche Eigenart durch Häufung von Werbeanlagen nicht negativ zu beeinträchtigen.

Auch Auslegerwerbeanlagen dürfen das Luftraumprofil der Straßen, Gassen und Plätze nicht stören. Daher wird die maximale Vorkragung dieser Werbeanlagen auf 1,25 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind filigran gestaltete Ausleger, z. B. schmiedeeiserne Hängekonstruktionen: Sie dürfen weiter vorkragen, wenn die geschlossene Schildfläche oder die Summe der geschlossenen Schildflächen nicht mehr als 0,75 qm beträgt und wenn die Konstruktionsbautiefe das Maß von 0,30 m nicht überschreitet. Hierdurch wird dem Wunsch nach individueller Gestaltung ebenso entsprochen wie dem Schutz und Erhalt des Erscheinungsbildes von Alt-Neuendorf.



## **10.10 Einfriedungen, Vorgärten und Abstellplätze für Müllbehälter**

Die Standorte von Müllbehältern sind baulich so zu gestalten oder so einzugrünen, dass die Behälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht zu sehen sind. Auch die Regelungen zur Art und Höhe der Einfriedungen sollen dazu beitragen, den öffentlichen Verkehrsraum in seinem positiven Erscheinungsbild zu erhalten. Die Vorgärten sollen vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar bleiben, also Teil des Erscheinungsbildes der Straßen, Gassen und Plätze sein, weshalb sie auch nicht als Arbeits- oder Lagerplätze genutzt werden dürfen.

## **10.11 Abstandsflächen**

In Einzelfällen können gemäß § 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO Abstandsflächen auf ein Maß reduziert werden, das der historischen Bebauung entspricht und sich an den nachbarschaftlichen Abstandsflächen orientiert.

Diese Verringerung der Abstandsflächen ist gerechtfertigt und auch notwendig, damit die dichte Bebauung entlang der Straßen, Gassen und Plätze mitsamt einer Vielzahl rückwärtiger Anbauten und Nebengebäuden und somit die bauhistorische Bedeutung sowie die städtebauliche Eigenart von Alt-Neuendorf gewahrt bleiben. Bliebe es bei den in der Landesbauordnung standardmäßig vorgegebenen Abstandsflächen, wäre beispielsweise eine Neubebauung entlang der Gassen in vielen Fällen nicht möglich.

Eine geringe Tiefe kann nur gestattet werden, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht und die Belüftung von Aufenthaltsräumen nicht erheblich beeinträchtigt werden und der Brandschutz gewährleistet ist. Eine Orientierung an den Bestandshöhen führt nicht zu einer Verschlechterung der Beleuchtung und Belüftung für die Nachbarbebauung.

Die Entscheidung liegt im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, die damit in die Lage versetzt wird, im Einzelfall die örtlichen Gegebenheiten angemessen berücksichtigen zu können.



## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Geschlechtergerechtigkeit und Bürgerbeteiligung**

Da der Bebauungsplan hauptsächlich den Bestand sichert und die Gestaltung baulicher Anlagen regelt, bestehen die wesentlichen Auswirkungen der Planung darin, dass sich Bauwillige und deren Architekten/Planer an die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen und überbaubarer Zonen halten und erhöhte Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen erfüllen müssen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 1 (6) Nr. 3 BauGB insbesondere auch die Geschlechtergerechtigkeit zu berücksichtigen und es ist zunächst zu prüfen, ob unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen und wie diese zu bewerten sind. Aus den im obigen Textabschnitt bereits genannten Gründen sind hinsichtlich der planungsbedingten Auswirkungen auf Frauen und Männer keine Unterschiede zur heutigen Situation im Plangebiet feststellbar.

Eine umfassende Bürgerbeteiligung ist nicht nur aus rechtlichen Gründen erforderlich, sondern auch aus sachlichen Erwägungen heraus geboten, da alle Grundstücks- und Wohnungseigentümer des Plangebietes und alle Bewohner mehr oder weniger vom Bebauungsplan betroffen sind. Bereits nach der Aufnahme und Bewertung des Bestandes wurden am 23. August 2017 ein Bürgerworkshop und am 13., 15. und 18. September 2017 drei Ortsbegehungen durchgeführt. Hierbei vorgebrachte und in den anliegenden Protokollen dokumentierte Anregungen der Bürgerschaft sind in die Bebauungsplanung eingeflossen. Die zweistufige Bürgerbeteiligung nach BauGB wird dann nach dem Konzeptionsbeschluss erfolgen.



## **Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning**

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der Steuerung der Nachverdichtung unter Berücksichtigung bzw. Wahrung des Gebietscharakters sowie der Sicherung der gebietsprägenden Grünsubstanz lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

## **12. Kosten**

Da der Bebauungsplan im planungsrechtlichen Teil lediglich den Bestand sichert und weder neue Verkehrsflächen ausweist noch sonstige Infrastruktur-Einrichtungen vorgesehen und notwendig sind, entstehen der Stadt Koblenz keine planungsbedingten Kosten. Durch die Gestaltungsanforderungen im bauordnungsrechtlichen Teil entstehen der Stadt Koblenz ebenfalls keine Kosten.