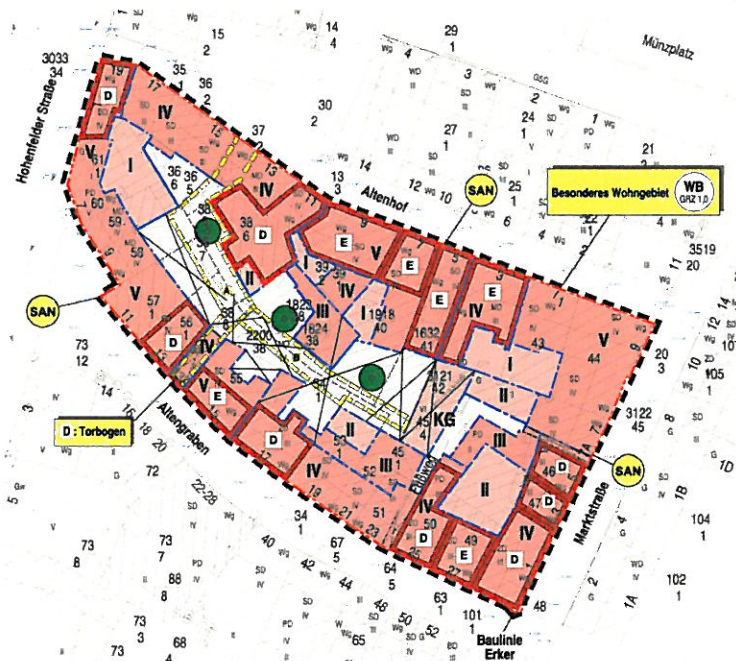




**Bebauungsplan Nr. 38:
Baublock zwischen Altengraben, Marktstraße, Altenhof,
Hohenfelder Straße**

Textliche Festsetzungen



Bearbeitung im Auftrag der Stadt Koblenz:

REITZ UND PARTNER
Stadtplaner Ingenieure

Floecksmühle • 56299 Ochtersendung
Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21
info@reitzpar.de
www.reitzpar.de

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 38: Baublock zwischen Altengraben, Marktstraße, Altenhof, Hohenfelder Straße

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 a BauNVO

Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung: Besonderes Wohngebiet (WB)

Auf den als Besonderes Wohngebiet (WB) bezeichneten Flächen sind zulässig:

1. Wohngebäude, 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, 3. sonstige Gewerbebetriebe, 4. Geschäfts- und Bürogebäude, 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind keine der in § 4 a Abs. 4 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.

Bauweise

Festsetzung der Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baulinien (Straßenfront) und Baugrenzen (im Blockinneren).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind). Im gesamten Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 20 BauNVO

Auf den einzelnen Teilflächen beträgt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse:

I	=	1 Vollgeschoss
II	=	2 Vollgeschosse
III	=	3 Vollgeschosse
IV	=	4 Vollgeschosse
V	=	5 Vollgeschosse

Auf der Parzelle 45/4 ist in dem hierfür gekennzeichneten Bereich ein Kellergeschoss (KG) mit einer Höhe von 74,6 m ü. NN zulässig.

Dabei dürfen die einzelnen Gebäude folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

<u>Haus/Parzelle</u>	<u>Seitliche Bauhöhe (SH)</u>
Altenhof 19 bis Altengraben 9	15,0 m
Altengraben 11, 13	14,0 m
Altengraben 13 a	11,0 m
Altengraben 15	14,0 m
Altengraben 17 bis 21	12,0 m
Altengraben 23 bis Marktstraße 1	11,0 m
Marktstraße 3, 5	10,0 m
Marktstraße 7 bis Altenhof 3	12,0 m
Altenhof 5	13,0 m
Altenhof 7, 9	15,0 m
Altenhof 11	14,0 m
Altenhof 13 bis 17	12,0 m

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 6,0 m über der maximal zulässigen seitlichen Bauhöhe (SH) liegen.

Definition: Die seitliche Bauhöhe (SH) ist das Maß von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Punkt **B** bis zur Schnittlinie der seitlichen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Wänden unter Giebelflächen gilt als oberer Abschluss der Wand die Waagerechte in Höhe der Schnittlinie nach Satz 1 dieser Definition.

Der Bezugspunkt **B** ist der Schnittpunkt der Mittelachse der Fassade/des Fassadenabschnittes mit der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Fassade ist die an der Straße stehende Außenwand des Gebäudes. Die Mittelachse einer Fassade/eines Fassadenabschnittes ist die Senkrechte auf der Mitte der Fassade/des Fassadenabschnittes (unabhängig von der Fassadengliederung).

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **1,0**.

Gehrechte

Festsetzung der Rechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit **A** bezeichneten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit belastet, die mit einem **B** bezeichneten Flächen für die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Dieses Gehrecht wird für die mit **A** bezeichneten Flächen auf die Zeit von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr beschränkt. Die lichte Höhe der Durchlässe muss an dem Gebäude Altenhof 13 mindestens 4,20 m, an dem Gebäude Altengraben 13a mindestens 3,0 m betragen. Im Blockinnern darf der Luftraum über den mit **A** und **B** bezeichneten Flächen nicht durch Nebenanlagen eingeschränkt werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Grundstücksflächen, die nicht mit einem Gehrecht belastet sind, gilt folgende Regelung: Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit Rasen, Wiesen, bodendeckenden Pflanzen, Sträuchern oder Bäumen zu begrünen.

Falls aufgrund der engen Bebauung diese Begrünung von 50% nicht erreicht werden kann, so ist die fehlende Fläche durch eine Begrünung der zum Innenhof orientierten Außenwände auszugleichen.

Bäume und Sträucher

Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

An den dargestellten drei Standorten ist je ein hochstämmiger Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung kann bis zu 5 m um den eingezeichneten Standort verschoben werden.

Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur Laubgehölze zulässig. Hierzu zählen insbesondere die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher. Die Pflanzung von Koniferen ist mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) und Eibenkultursorten (*Taxus baccata* spec.) nicht zulässig.

Pflanzliste

Großkronige Bäume sind im Innenhofbereich nicht geeignet. Allerdings können großkronige Bäume in Säulenform verwendet werden:

Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“), Säulen-Ahorn (*Acer platanoides* „Columnare“), Säulen-Eiche (*Quercus robur* „Fastigiata“).

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*), Zierapfel (*Malus* „Nan Eseltine“, „Street Parade“, „Striped Beauty“), Säulen-Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Fastigiata“), Mehlbeere (*Sorbus aria* „Magnifica“, „Majestica“), Mandelbaum (*Prunus dulcis*).

Obstbäume: Lokale Sorten.

Laubgehölze:

Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*), Schmetterlingsstrauch (*Buddleia davidii*), Rosen (*Rosa* in Sorten), Eibisch (*Hibiscus* in Sorten), Hortensie (*Hydrangea* in Sorten), Flieder (*Syringa* in Sorten), Schneeball (*Viburnum* in Sorten), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*).

Kletterpflanzen:

Kletterrosen (Rosa in Sorten), Weinreben (Vitis in Sorten), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Waldrebe (Clematis in Sorten), Trompetenblume (Campsis radicans).

Spalierobst als Fassadenbegrünung.

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Plangebietes

Festsetzung der nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen im gesamten Plangebiet

- der Abbruch,
- die Änderung,
- die Nutzungsänderung 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 oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere 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.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Abstandsflächen

Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 4 LBauO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und des erhaltenswerten Stadtbildes ist eine geringere als die in § 8 LBauO genannte Tiefe der Abstandsflächen zulässig.

Hinweis zu den nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO): Für die im Plan nachrichtlich mit „D“ gekennzeichneten Baudenkmäler werden nach Denkmalrecht gesonderte Anforderungen gestellt, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen können.

Fassadenbreite / Fassadenabschnitte

Bei der Errichtung von Neubauten und bei baulichen Veränderungen bestehender Gebäude muss die Maßstäblichkeit der Raumstruktur gewahrt bleiben. Übersteigt die Breite einer Fassade das Maß von 12,50 m, so ist die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern, wobei die Mindestbreite eines Fassadenabschnittes 5,0 m beträgt. Die Teilungslinie zwischen Fassadenabschnitten muss senkrecht über alle Fassadengeschosse verlaufen.

Fassadenabschnitte können z. B. gebildet werden durch:

- Höhenversatz der Haussockel, Gesimse, Fenster und der Traufen,
- unterschiedliche Formate und Gliederung der Fenster und Türen,
- vertikale plastische Bauteile, z. B. Gliederung durch Lisenen oder Pilaster,
- unterschiedliche Farbgebung oder Materialien.

Fassaden erhaltenswerter Bauten

Bei den in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten „erhaltenswerten“ Bauten sind die Erscheinungsbilder der Fassaden hinsichtlich ihrer Proportionen, der Größen und Formate der Wandöffnungen zu wahren. Werden Gliederungen entfernt, z. B. Gesimse oder Fenstereinfassungen, müssen sie durch gleichwertige Elemente ersetzt werden.

Wandöffnungen

Bei den in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten „erhaltenswerten“ Bauten sind die Tür- und Fensteröffnungen der Fassaden hochrechteckig auszubilden.

Spiegelndes und farbiges Glas sowie Glasbausteine sind an Fassadenfenstern unzulässig.

Schaufenster und Ladeneingänge

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen senkrecht stehen. Schaufenster und Ladeneingänge dürfen nicht die gesamte Breite der Fassade / des Fassadenabschnittes einnehmen, sondern müssen durch Stützen, Pfeiler oder Mauerflächen untergliedert werden. Die Anordnung von Stützen, Pfeilern und Mauerflächen muss aus der Gliederung der darüber liegenden Fassade entwickelt werden.

Materialien der Außenwände

Als sichtbare Materialien der Außenwände sind nur zulässig: Naturstein, Putz und Holzfachwerk. Darüber hinaus dürfen konstruktive Stahlelemente sichtbar ausgebildet werden, jedoch nicht metallisch blinken.

Putz ist nur als glatter sowie fein- bis mittelkörniger Putz auszuführen. Buntsteinputze und Strukturputze wie Rillen-, Keilschrift-, Wabenwellen- oder Fächerputze sind nicht zulässig.

Fachwerk muss handwerksgerecht ausgeführt werden und ist nur als konstruktives Fachwerk zulässig. Aufbretterungen und sonstige Fachwerkimitationen sind unzulässig.

Farben der Außenwände

Nicht zulässig sind folgende Farben:

- Reines Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 85 - 100)
- Reines Schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte von 0 - 20)

Diese Regelung gilt nicht für Haussockel, die dunkler ausgeführt werden dürfen, und auch nicht für Fassadengliederungen, z. B. Gesimse und Fensterfaschen, die heller ausgeführt werden dürfen.

Definition: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

Dominante Farben wie Orange, Zitronengelb oder Violett sind unzulässig.

(Hinweis: Zur Farbgebung siehe auch die Empfehlungen im Teil „IV. Hinweise“. Darüber hinaus wird empfohlen, die Farbgebung mit der Sanierungsstelle der Stadt Koblenz abzustimmen).

Form und Neigung der Dächer

Entlang der Straßen, die das Plangebiet einschließen, sind die Dächer (Hauptdächer) als Steildächer auszuführen mit einer Neigung zwischen 40° und 50° (Altgrad). Turmdächer dürfen eine steilere Dachneigung erhalten, ebenso Mansarddächer. Um jedoch die Wirkung eines weiteren Vollgeschosses zu vermeiden, darf bei Mansarddächern die Neigung der unteren Dachschräge einen Winkel von 70° (Alt-

grad) nicht überschreiten.

Rückwärtige Anbauten sowie Baukörper im Blockinneren können eine geringere Dachneigung aufweisen oder auch mit einem Flachdach errichtet werden.

Flachdächer dürfen begrünt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel müssen hinsichtlich ihrer Lage aus der Fassadengliederung entwickelt werden.

Im untersten Dachgeschoss darf die Summe der Einzelbreiten aller Dachaufbauten pro Dachseite höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade / des Fassadenabschnittes betragen, in den oberen Dachgeschossen höchstens $\frac{1}{3}$.

Wird bei Fassaden und Fassadenabschnitten bis zu einer Länge von maximal 7,50 m im unteren Dachgeschoss nur **ein** Zwerchhaus pro Dachseite errichtet, darf es das $\frac{2}{3}$ Maß überschreiten bis zur vollen Trauflänge.

Ein Hinausragen von Dachaufbauten über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nur bei Turmaufbauten zulässig.

Definition: Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind über der Fassade aufsteigende, nicht zurückgesetzte Dachaufbauten, die quer zur Firstlinie des Hauptdaches liegen. Zwerch bedeutet: Quer. Im Unterschied zum Zwerchgiebel hat das Zwerchhaus senkrechte Seitenwände, wodurch sich dessen Traufhöhe über die Traufhöhe des Hauptdaches erhebt.

Bei den **nicht** mit einem „E“ und einem „D“ gekennzeichneten Bauten sind Dacheinschnitte im untersten Dachgeschoss zulässig, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Einschnitte pro Dachseite höchstens $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen. Dacheinschnitte dürfen mit Dachaufbauten kombiniert werden, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Aufbauten und Einschnitte pro Dachseite höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen.

Dachflächenfenster

Bei den **nicht** mit einem „D“ gekennzeichneten Bauten sind Dachflächenfenster („liegende Fenster“) zulässig, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Dachflächenfenster pro Dachseite und pro Dachgeschoss höchstens $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen. Dachflächenfenster dürfen mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten kombiniert werden, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Dachflächenfenster, Aufbauten und Einschnitte pro Dachseite im untersten Dachgeschoss höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen, in den oberen Dachgeschossen höchstens $\frac{1}{3}$.

Dacheindeckung

Die Dachhaut der Hauptdächer darf nur aus Schiefer oder schieferfarbenen / anthrazitfarbenen Materialien hergestellt werden.

Müllbehälter

Die Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, so zu gestalten oder so einzugrünen, dass die Behälter vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht zu sehen sind.

Hinweis: Zum öffentlichen Verkehrsraum gehören auch private Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit oder eines größeren beschränkten Personenkreises belastet sind.

Einfriedungen

Als Einfriedungen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus gesehen werden können, sind nur zulässig: Mauern und Mauerpfeiler, Holzzäune und Metallgitter - jeweils bis zu einer Maximalhöhe von 2,00 m - sowie Laubhecken.

Mauern und Mauerpfeiler sind entweder zu verputzen oder natursteinsichtig auszuführen. Ab einer Höhe von 1,50 m müssen Mauern in Naturstein ausgeführt oder verblendet werden. Anstelle von Naturstein darf auch Betonstein verwendet werden, wenn dieser durch seine unregelmäßig strukturierte und gefärbte Oberfläche einem Naturstein ähnlich ist.

Bei Holzzäunen dürfen als Sichtelemente nur senkrecht stehende Elemente mit Abstand voneinander verwendet werden. Mauern und Mauerpfeiler können mit Holzzäunen oder Metallgittern kombiniert werden.

Antennenanlagen und Masten

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 maximal zulässige Durchmesser der Reflektorschale beträgt 0,90 m. Sende- und Empfangs-Masten sind unzulässig.

Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und sonstige Anlagen für oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Leitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind unterirdisch zu verlegen.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Siehe hierzu die Regelungen der „Satzung der Stadt Koblenz über die allgemeinen und besonderen Anforderungen gestalterischer Art an Werbeanlagen und Warenautomaten“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 1987.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde / Bodendenkmalpflege

Etwa zutage kommende archäologische Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Knochen, Skelettteile, Gefäße und Scherben, Münzen, Eisengegenstände) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der **Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht** an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz, Telefon 0261-73626.

IV. Hinweise

Farbgebung

Zur Einbindung in die historische Farbigkeit der Orte an Rhein und Mosel wird dringend empfohlen, die Farben für die Hauptflächen der Außenwände aus dem großen Bereich der **zurückhaltend warmen Erd- und Gesteinsfarben** auszuwählen. Dominante Farben, z. B. zitronengelb oder orange, sollten großflächig nicht aufgetragen werden.

Zeichnerische Erläuterung: Höhe der baulichen Anlagen

Die einzelnen Gebäude dürfen folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

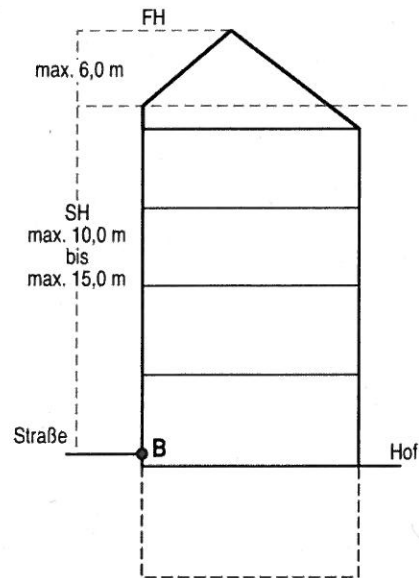
Haus/Parzelle	Seitliche Bauhöhe (SH)
Altenhof 19 bis Altengraben 9	15,0 m
Altengraben 11, 13	14,0 m
Altengraben 13 a	11,0 m
Altengraben 15	14,0 m
Altengraben 17 bis 21	12,0 m
Altengraben 23 bis Marktstraße 1	11,0 m
Marktstraße 3, 5	10,0 m
Marktstraße 7 bis Altenhof 3	12,0 m
Altenhof 5	13,0 m
Altenhof 7, 9	15,0 m
Altenhof 11	14,0 m
Altenhof 13 bis 17	12,0 m

Die Firsthöhe (FH) darf maximal 6,0 m über der maximal zulässigen seitlichen Bauhöhe (SH) liegen.

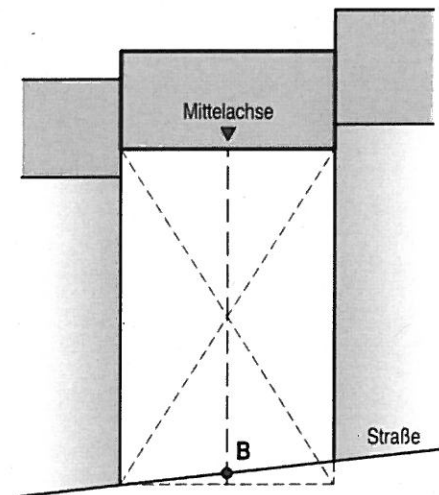
Definition: Die seitliche Bauhöhe (SH) ist das Maß von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Punkt B bis zur Schnittlinie der seitlichen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Wänden unter Giebelflächen gilt als oberer Abschluss der Wand die Waagerechte in Höhe der Schnittlinie nach Satz 1 dieser Definition.

Der Bezugspunkt B ist der Schnittpunkt der Mittelachse der Fassade/des Fassadenabschnittes mit der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Fassade ist die an der Straße stehende Außenwand des Gebäudes. Die Mittelachse einer Fassade/eines Fassadenabschnittes ist die Senkrechte auf der Mitte der Fassade/des Fassadenabschnittes (unabhängig von der Fassadengliederung).

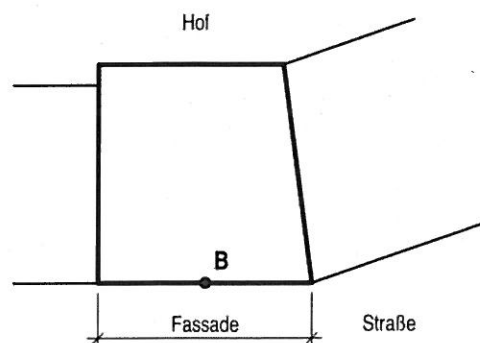
Ergeben sich geländebedingt bei Eckgebäuden mit zwei Fassaden zwei unterschiedlich hohe Bezugspunkte, dann ist der untere Bezugspunkt maßgebend.



Querschnitt



Ansicht



Grundriss

Zeichnerische Erläuterung: Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gaube, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel müssen hinsichtlich ihrer Lage aus der Fassadengliederung entwickelt werden.

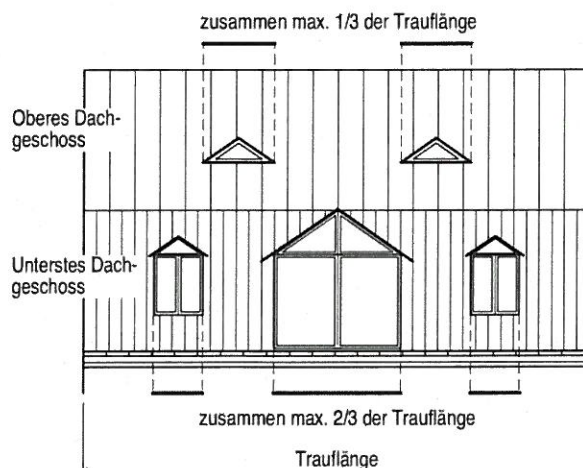
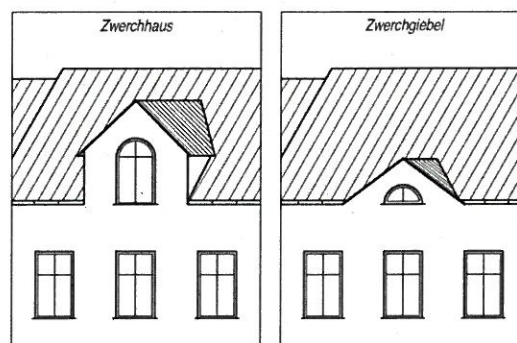
Im untersten Dachgeschoss darf die Summe der Einzelbreiten aller Dachaufbauten pro Dachseite höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen, in den oberen Dachgeschossen höchstens $\frac{1}{3}$.

Wird bei Fassaden und Fassadenabschnitten bis zu einer Länge von maximal 7,50 m im unteren Dachgeschoss nur ein Zwerchhaus pro Dachseite errichtet, darf es das $\frac{2}{3}$ Maß überschreiten bis zur vollen Trauflänge.

Ein Hinausragen von Dachaufbauten über die Firsthöhe des Hauptdaches ist nur bei Turmaufbauten zulässig.

Definition: Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind über der Fassade aufsteigende, nicht zurückgesetzte Dachaufbauten, die quer zur Firstlinie des Hauptdaches liegen. Zwerch bedeutet: Quer. Im Unterschied zum Zwerchgiebel hat das Zwerchhaus senkrechte Seitenwände, wodurch sich dessen Traufhöhe über die Traufhöhe des Hauptdaches erhebt.

Bei den **nicht** mit einem „E“ und einem „D“ gekennzeichneten Bauten sind Dacheinschnitte im untersten Dachgeschoss zulässig, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Einschnitte pro Dachseite höchstens $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen. Dacheinschnitte dürfen mit Dachaufbauten kombiniert werden, jedoch darf die Summe der Einzelbreiten aller Aufbauten und Einschnitte pro Dachseite höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge der jeweiligen Fassade/des Fassadenabschnittes betragen.



Ausgefertigt
Koblenz, 11. Nov. 2010

Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister