

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 74 a für den
Bereich zwischen Löhstraße, Rizzastraße, Bahnhof-
straße und Roonstraße

1. Allgemeines (Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung)

1.1 Kerngebiet MK(A)

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Kerngebiet MK(A) sind:

a) im Erdgeschoß

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 u. 7 BauNVO i. V. m. § 9
Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

b) Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, daß im MK(A)
ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind (§ 7 Abs. 4 BauNVO
i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB).

c) Ausnahmsweise können die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 1 Abs. 5
BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).

d) Nicht zulässig sind die nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Vergnügungsstätten,

3. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sport-
liche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

e) Nicht zulässig sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise
zulässigen Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1
Nr. 1 BauGB).

1.2 Kerngebiet MK(B)

In dem in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Kerngebiet MK(B) sind:

a) 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe
des Beherbergungsgewerbes,

3. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sport-
liche Zwecke,

5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- b) 1. Sonstige Wohnungen (für jedermann) sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
(§ 1 Abs. 7 u. § 7 Abs. 1 BauNVO i. V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).

2. Sonstige Wohnungen (für jedermann) sind ab dem 5. Obergeschoß zwingend vorgeschrieben.
(§ 1 Abs. 7 u. § 7 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).

- c) Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, können ausnahmsweise im 1. Untergeschoß oder 1. Obergeschoß zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).

- d) Alle übrigen nach § 7 Abs. 2 u. 3 BauNVO in Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

2. Geh- und Fahrrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2. 1 Der in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) gekennzeichnete Gemeinschaftshof dient der Andienung der mit gleichem Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche.
2. 2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) gekennzeichnete Gemeinschaftszufahrt dient der Anbindung der Gemeinschaftstiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche. Die mit (c) gekennzeichnete Gemeinschaftstiefgarage dient der mit gleichem Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen; hierdurch festgesetzt sind alle erforderlichen Durchfahrtsrechte der Teilhaber an der Gemeinschaftsgarage.

3. Landschaftsplanung

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Das Anpflanzen nicht standortgerechter Gehölze ist nicht zulässig. Bis auf die Zuwegung zu den Hauseingängen dürfen im Bereich der privaten Grünfläche keine Flächen versiegelt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2 Die im Gemeinschaftshof umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Versiegelung der Erdoberfläche ist in diesem Bereich nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baukörper mit Flachdach und max. zweigeschossiger Bauweise sind mit einem begrünten Dach auszuführen. Zu diesem Zweck ist eine mindestens 30 cm messende Bodenschicht aufzubringen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Erhaltung baulicher Anlagen und Eigenart von Gebäuden gem. § 172 Abs. 1 und 3 BauGB

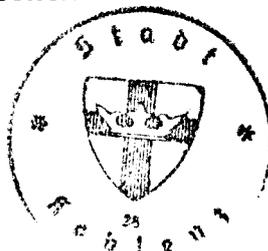
In dem nach § 172 Abs. 1 und 3 BauGB als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und 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.

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

- 5.1 Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird bei geschlossenen, geneigten Dachflächen schieferfarbenedes Dacheindeckungsmaterial vorgeschrieben. (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)
- 5.2 Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von 1/3 der Gebäudebreite zulässig. Alternativ können Gauben zugelassen werden, die über 3 Fensterachsen der Fassade gehen; auch in diesem Fall darf die Gesamtlänge aller Gauben die Länge von 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)
- 5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung, in einem Bereich bis zur Unterkante des Fensterbandes im 2. Geschoß, jedoch nur bis zu einer Maximalhöhe von 4,50 m, zulässig. Diese Festlegung gilt sinngemäß auch für fensterlose Fassaden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)
- 5.4 Zur Wahrung eines geschlossenen Ortsbildes sind geringere als die in § 8 LBauO genannten Tiefen der Abstandsflächen zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO i. V. m. § 8 Abs. 11 Nr. 2 LBauO)
- 5.5 Antennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur als Gemeinschaftsantennenanlage auf dem Dach eines jeden Einzelgebäudes zulässig. Parabolantennen mit Reflektorschalen sind an der Aussenhaut des Gebäudes nicht zulässig.
- 5.6 Standplätze für Abfallbehälter sind im Blockinnenbereich und im Gebäude selbst zulässig. Nicht zulässig sind Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Abfallbehältern, die in der Straßenfassade untergebracht werden sollen.

Ausgefertigt:
Koblenz, den 23. AUG. 1994



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister