

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 74 b "Löhrstraße/Friedrich-Ebert-Ring/
Bahnhofstraße/Rizzastraße"

1. Art der baulichen Nutzung

In dem in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Kerngebiet (MK) 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 sportliche Zwecke,
 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
(§ 1 Abs. 5 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 und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33 i der Gewerbeordnung sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Gestaltungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann eine Spielhalle, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dient, in der Löhrstrasse zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) und (b) gekennzeichneten Gemeinschaftshöfe dienen der Andienung der mit gleichem Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche.
- 2.2 Die mit (c) gekennzeichnete Gemeinschaftszufahrt dient der Anbindung der Gemeinschaftstiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche. Die mit (d) gekennzeichnete Gemeinschaftstiefgarage dient der mit gleichen Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen; hierdurch festgesetzt sind alle erforderlichen Durchfahrtsrechte der Teilhaber an der Gemeinschaftsgarage.
- 2.3 Die mit (e) gekennzeichneten Durchgänge und Durchfahrten sowie der mit (b) gekennzeichnete Gemeinschaftshof werden als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Koblenz sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

- 2.4 Der mit (f) gekennzeichnete Durchgang wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.
- 2.5 Auf der mit (g) gekennzeichneten Hof- und Zufahrtsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der KEVAG festgesetzt.

3. Flächen für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nrn.14 u.22 BauGB

In dem Gemeinschaftshof mit dem Kennbuchstaben b wird ein Standort für Wertstoffsammelbehälter festgesetzt, der für die Allgemeinheit zugänglich ist.

Die genaue Grösse, Anzahl und Lage der Wertstoffsammelbehälter wird bei der Realisierung der Bauvorhaben durch das Baugenehmigungsverfahren geregelt; insgesamt wird die für die Wertstoffsammelbehälter vorgesehene Fläche jedoch nicht mehr als 30 m² umfassen.

4. Landschaftsplanung

- 4.1 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).
- 4.2 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. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 4.3 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.25a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
- 4.4 Mindestens 50 % der Wandflächen bis zu 10 m Höhe, die den Gemeinschaftshöfen zugewandt sind, sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB).

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

- 5.1 Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird bei geschlossenen, geneigten Dachflächen schieferfarbenes 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. Geschöß, 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 und Abstandsflächen zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO i.V.m. § 8 Abs. 11 Nr. 2 LBauO).
- 5.5 Antennen und Parabolantennen mit Reflektorschalen mit einem Durchmesser von 90 cm für den Rundfunk- und Fernsehempfang sind, soweit sie nicht im Dachraum untergebracht werden können, nur als Gemeinschaftsantennenanlage auf dem Dach eines jeden Einzelgebäudes 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, 15.03.1996



Stadtverwaltung Koblenz

Walter Winmann
Oberbürgermeister