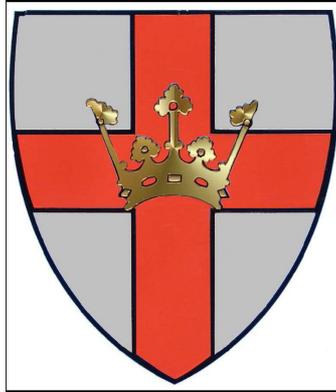


# Stadtverwaltung Koblenz



**AMT 61  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUORDNUNG**

## **Textfestsetzungen**

**zum  
- Bebauungsplan Nr. 37-**

**„Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“**

**Änderung Nr.6 „Erweiterung Alte Münz“**

**Fassung für die Offenlage**

**Stand 20.3.2017**

**Textliche Festsetzungen**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 37**  
**„Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“**  
**Änderung Nr.6 (Erweiterung Alte Münz)**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

*Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

### **Art der baulichen Nutzung**

*Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 2, 3, 6 und § 4a BauNVO*

Auf den als **WB** bezeichneten Flächen wird ein **Besonderes Wohngebiet** festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die im § 4 a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

*Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien definiert.

### **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

*Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13*

Leitungen für die Stromversorgung sowie Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

---

## Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die im Plan durch Grenzen definierten Bereiche werden folgende Höhen zwingend festgesetzt:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Bereich I</b>        | Der <b>Dachfirst</b> muss zwingend <b>14,03 m</b> über dem Bezugspunkt <b>B</b> liegen (Firstlinie).   |
| <b>Bereich II</b>       | Der <b>Dachfirst bzw. die Gebäudeteilhöhe</b> muss zwingend <b>mindestens 25 cm</b> unter der <b>Firsthöhe im Bereich I</b> liegen, also <b>maximal 13,78 m</b> über dem Bezugspunkt B.  |
| <b>Bereich III</b>      | Der <b>Dachfirst bzw. die Gebäudeteilhöhe</b> muss zwingend <b>mindestens 50 cm</b> unter der <b>Firsthöhe im Bereich II</b> liegen, also <b>maximal 13,28 m</b> über dem Bezugspunkt B. |
| <b>Bereiche I – III</b> | Die <b>Traufe</b> muss zwingend <b>7,30 m</b> über dem Bezugspunkt <b>B</b> liegen (Trauflinie).   |

Der Bezugspunkt **B** liegt im westlich angrenzenden Platzbereich und ist in der Planzeichnung dargestellt.

*Definitionen: Der Dachfirst ist die obere Schnittlinie zweier geneigter Dächer. Die Traufe ist das untere Ende der Dachfläche und wird markiert durch die Oberkante der Dachrinne.*

## Zahl der Vollgeschosse

*Festsetzung der Vollgeschosse nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO*

Maximal zulässig sind **drei** Vollgeschosse: **III**.

## Grundflächenzahl (GRZ)

*Festsetzung der GRZ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 17, 19 BauNVO*

Für das **Besondere Wohngebiet** gilt folgende maximal zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**): **1,0**.

---

## II. Örtliche Bauvorschriften

Anforderungen an die Gestaltung gemäß § 88 Abs. 1 Ziffer 2 und Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### Form und Neigung des Daches

Als Hauptdach ist nur die Form des Mansarddaches zulässig, an der Schmalseite auch als Mansardwalmdach. Die Dachneigung darf bei der unteren Dachschräge höchstens 70°, bei der oberen Dachschräge höchstens 45° betragen.

Der unmittelbar an den historischen Bestand angrenzende nördliche Anbau (Bereich II) ist ebenfalls mit einem Mansarddach gemäß der vorangehenden Festsetzung auszuführen.

Der nördlichste Anbau (Bereich III) darf ausnahmsweise mit anderen geeigneten Dächern (bevorzugt Kuppeldach, Tonnendach) ausgeführt werden.

### Dachaufbauten und -einschnitte

Dächer von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten dürfen auch in anderen Formen als Mansarddachformen ausgebildet werden. Jedoch sind Dachgauben nur als Einzelgauben zulässig bei einer Maximalbreite von 1,25 m in der unteren und 1,00 m in der oberen Dachschräge (gemessen einschließlich der Außenverkleidung). Dacheinschnitte sind unzulässig.

### Dacheindeckung

Die Dachhaut von Hauptdächern und Dachaufbauten darf nur aus Naturschiefer oder schieferfarbenen / anthrazitfarbenen Materialien hergestellt werden. Zulässig ist auch vorgewittertes Zinktitanblech. Die Farbigkeit des Naturschiefers muss dem heimischen, aus regionalem Vorkommen stammenden Naturschiefer entsprechen (Moselschiefer, Hunsrückschiefer, rheinischer Schiefer).

Bei komplett verglasten Anbauten ist das Dach ebenfalls aus Glas herzustellen; grellbuntes Glas ist unzulässig. Tönungen für den Sonnenschutz sind zulässig.

*Definitionen: Unter den Begriff „Schieferfarben / anthrazit“ fallen alle mittel- bis dunkelgrauen Farben, also ausschließlich unbunte Farben, wobei der Remissionswert höchstens 40 betragen darf. Der Remissionswert (auch Hellbezugswert genannt) gibt als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und ist auf Farbtabelle vieler Farbhersteller angegeben. Unbunte Farben sind Weiß, Schwarz und alle Mischungen aus Schwarz und Weiß, also alle Grautöne.*

Koblenz, 20.3.2017

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung