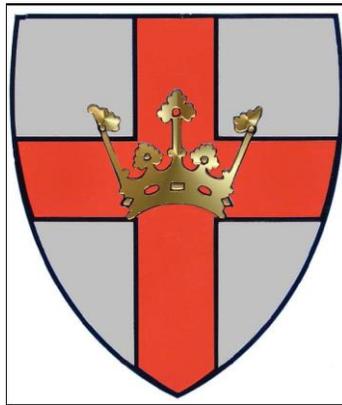


Stadtverwaltung Koblenz



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 29.6.2016

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:

- | | |
|-------------------------|--|
| Bereich I | Der Dachfirst muss zwingend 14,03 m über dem Bezugspunkt B liegen (Firstlinie). |
| Bereich II | Der Dachfirst bzw. die Gebäudeteilhöhe muss zwingend mindestens 50 cm unter der Firsthöhe im Bereich I liegen, also maximal 13,53 m über dem Bezugspunkt B. |
| Bereich III | Der Dachfirst bzw. die Gebäudeteilhöhe muss zwingend mindestens 50 cm unter der Firsthöhe im Bereich II liegen, also maximal 13,03 m über dem Bezugspunkt B. |
| Bereiche I – III | Die Traufe muss zwingend 7,30 m über dem Bezugspunkt 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. Die nördlichen Anbauten (Bereich II und III) dürfen ausnahmsweise mit anderen geneigten Dächern (Satteldach/Pultdach) ausgeführt werden; Tonnen- oder Kuppeldächer sind hier jedoch unzulässig.

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, 30.6.2016

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung