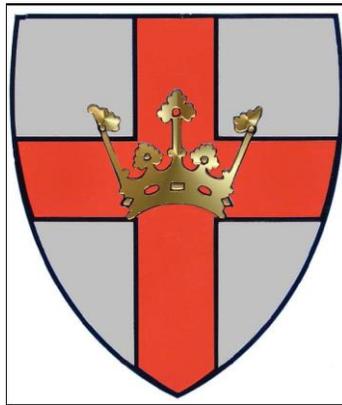


# Stadtverwaltung Koblenz



**AMT 61  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUORDNUNG**

## **Textfestsetzungen**

**zum  
- Bebauungsplan Nr. 37-**

**„Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“**

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

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

**Stand 14.08.2017**

# **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). Dies ist im Zweifelsfalle die aktuelle Höhe des Dachfirstes im baulichen Bestand.  |
| <b>Bereich II</b>      | Der <b>Dachfirst bzw. die Gebäudeteilhöhe</b> muss zwingend mindestens 25 cm <b>unter der Firsthöhe im Bereich I</b> liegen, also maximal 13,78 m über dem Bezugspunkt B.   |
| <b>Bereich III</b>     | Der <b>Dachfirst bzw. die Gebäudeteilhöhe</b> muss zwingend mindestens 50 cm <b>unter der Firsthöhe im Bereich II</b> liegen, also maximal 13,28 m über dem Bezugspunkt B.  |
| <b>Bereiche I – II</b> | Die <b>Traufe</b> muss <u>zwingend</u> <b>7,30 m</b> über dem Bezugspunkt <b>B</b> liegen (Trauflinie). Dies ist im Zweifelsfalle die Traufhöhe des baulichen Bestandes. Abweichungen von max. 10 cm sind beim Anbau im Bereich II konstruktionsbedingt zulässig. |
| <b>Bereiche III</b>    | Die <b>Traufe</b> muss <u>mindestens</u> <b>7,30 m</b> über dem Bezugspunkt <b>B</b> liegen (Trauflinie). Dies ist im Zweifelsfalle die Traufhöhe des baulichen Bestandes. Abweichungen nach oben sind beim Anbau im Bereich III konstruktionsbedingt zulässig.   |

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 geneigten 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 in den Bereichen I und II 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 und Spionspiegelglas 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.*

---

## III. Hinweise

### **Denkmalschutz**

Die „Alte Münz“ ist Bestandteil der Denkmalliste und genießt Erhaltungs- und Umgebungsschutz nach § 2 DSchG, der sich u.a. auch auf angrenzende Bebauung, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Veränderungen im Inneren und am Äußeren des Gebäudes sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen und bedürfen nach § 13a der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Das weitere Vorgehen im Inneren des Denkmals, hier u.a. den künftigen Umgang mit der erhaltenen historischen Holzkonstruktion bedarf gemäß DSchG § 13 a zur Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung weiterer fachlicher Grundlagen (statische Untersuchung, siehe Einschätzung Statikbüro Schwab-Lemke) und der engen Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Ziel der denkmalfachlichen Abstimmung ist ein schlüssiges Sanierungskonzept, das die Genehmigung der Maßnahmen zur Instandsetzung und Erweiterung des Denkmals vereinfacht und unkompliziert ermöglicht.

### **Gas- und Wassernetzanschlussleitungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich Netzanlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um die Gas- und Wassernetzanschlussleitungen der „Alten Münze“ sowie Niederspannungskabel und einen Kabelverteilerschrank, welche sich an der derzeitigen nördlichen Gebäudewand befinden.

Um die städtebauliche Planung realisieren zu können müssen die Netzanschlüsse, Kabel und der Kabelverteilerschrank im Zuge der Anbaumaßnahme umorientiert werden. Wir bitten um frühzeitige Information über den Beginn der Baumaßnahme, damit wir die Planung durchführen und mit dem Bauherrn abstimmen können. Die Kostentragung für die Umorientierung richtet sich nach den bestehenden Vertragsvereinbarungen.

### **Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind über die Planauskunft ([planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de)) zu erhalten. Es besteht auch die Möglichkeit die Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir den u. g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

---

Sollten sich in der Planungs- und /oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, dass Kabel verändert müssen, ist die Telekom zu verständigen, damit dort die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Kuch, Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz (Rufnummer 0216/490 4812; eMail: Dieter.Kuch@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen durch den vom Vorhabenträger beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

### **Kampfmittelfunde**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

### **Archäologie**

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz archäologische Fundstellen bekannt, die zu erhalten bzw. vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen den Kontakt mit oben genannter Dienststelle aufzunehmen. Die Direktion Landesarchäologie Koblenz ist unter [landesarchaeologie@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3000 zu erreichen. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Koblenz, 14.08.2017

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung