Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz
Januar 2020

Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

Prioritäten für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. **Denkmalschutz und Umgebungsschutz bzw. Erhaltungssatzung (Genehmigungsvorbehalt)**

2. **Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, auch nach energetischen Aspekten**

3. **Bei abgängiger Bausubstanz hochwasserangepasster Neubau**

Grundlagen für die Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

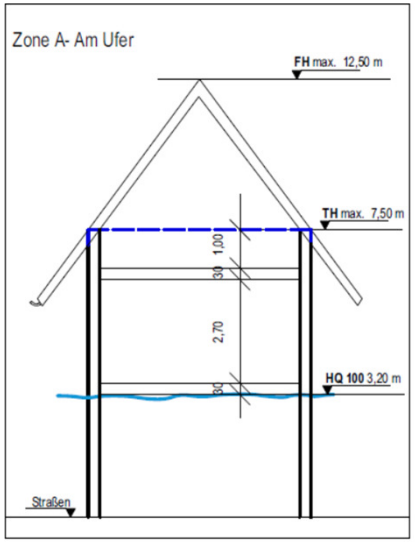
1. **Planungsrechtliche Festsetzungen, insb. zur Regelung der Gebäudehöhen**

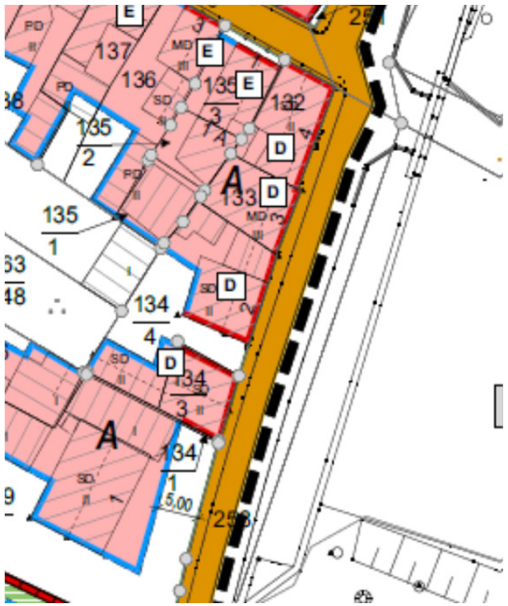
   Gliederung des Geltungsbereich in Zone A (insb. Hochstraße und Gassen mit TH max. 7,50 m, FH max. 12,50 m), Zone B (überwiegender Teil der Straße „Am Ufer“ mit TH max. 8,50 m und FH max. 13,50 m) sowie Einzelfestlegung der charakteristischen ortsbildprägenden und historischen Bausubstanz mit höheren Trauf- und Firsthöhen.

2. **Gestaltungssatzung**

Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

Zone A: Am Ufer 1 bis 4 - Denkmäler





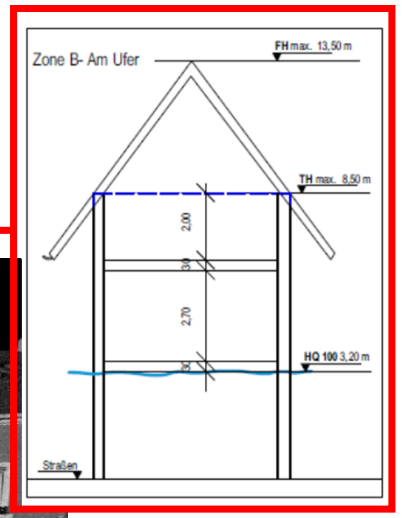
Die komplett unter Denkmalschutz stehenden Gebäude „Am Ufer 1 bis 4“ fallen aufgrund der im Bestand vorhandenen Trauf- und Firsthöhen in die Zone A:
TH max. 7,50 m, FH max. 12,50 m.

Baugenehmigungen unterliegen dem Denkmalschutz.

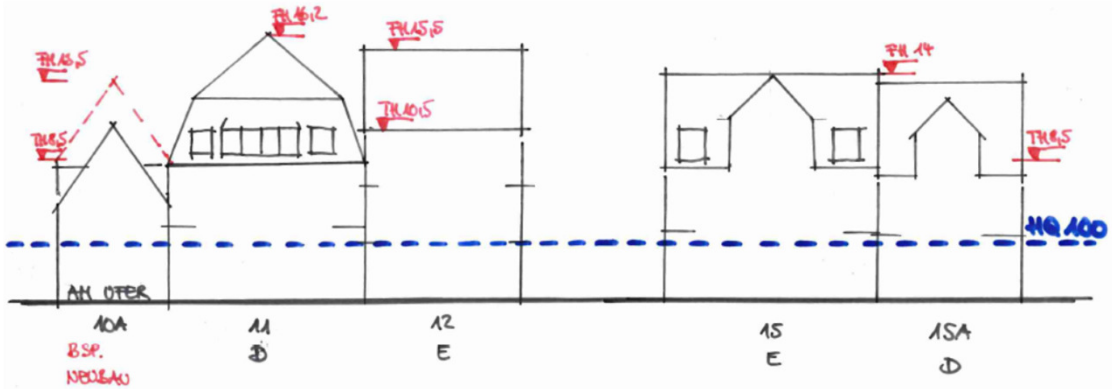
Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

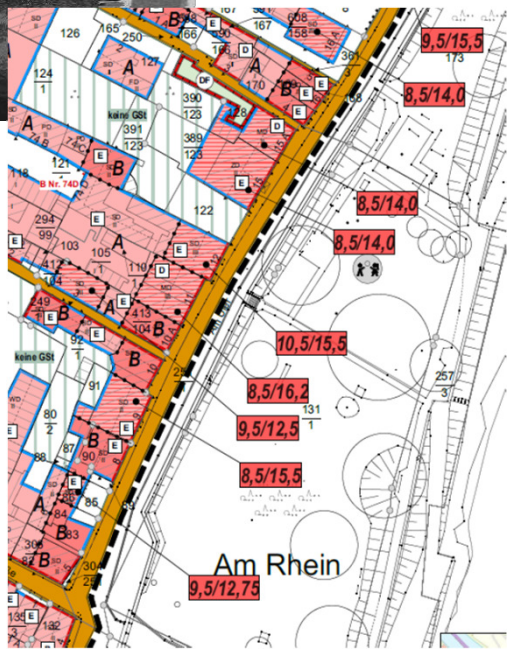
Zone B: Am Ufer 5 - 16 A– Wechsel von trauf- und firstständige Bebauung

„Am Ufer 20“ - Bestandsbeispiel zum Systemschnitt



Abwicklung
Bsp. 10 A – 15 A

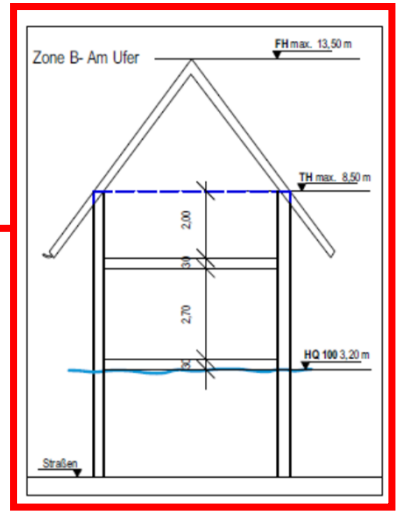




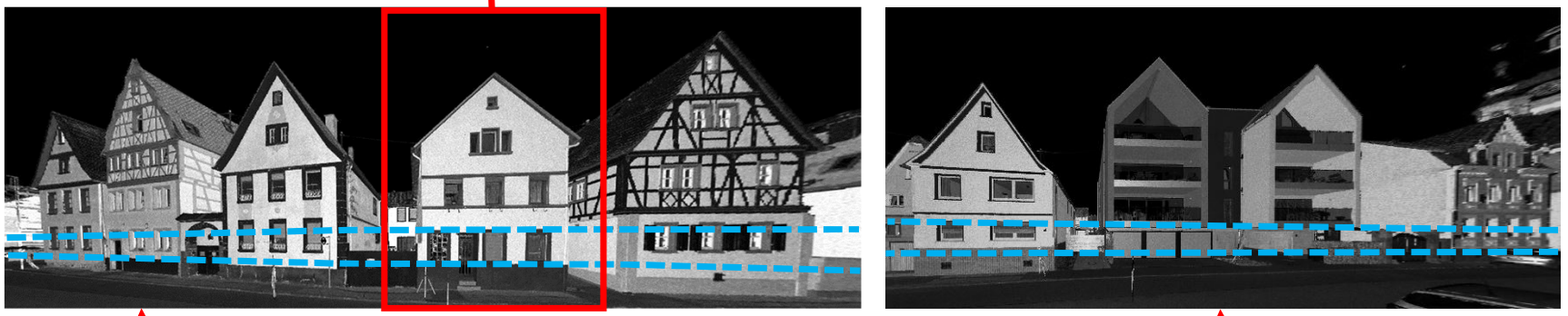
Die Traufhöhen entsprechen überwiegend den Gebäuden der Zone B, Firsthöhen überschreiten überwiegend die Zone B, daher werden die überwiegenden Gebäude einzeln festgesetzt. Prägend sind sehr hohe Gebäude und Zwerchgiebel.
Die festgesetzten Höhen lassen angemessenem Spielraum für eine energetische Sanierung des Dachstuhls der erhaltenswerten Bausubstanz und ermöglichen eine dem Maßstab entsprechende, hochwasserangepasste Neubebauung.

Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

Zone B: Am Ufer 17 bis 23 – giebelständige Bebauung

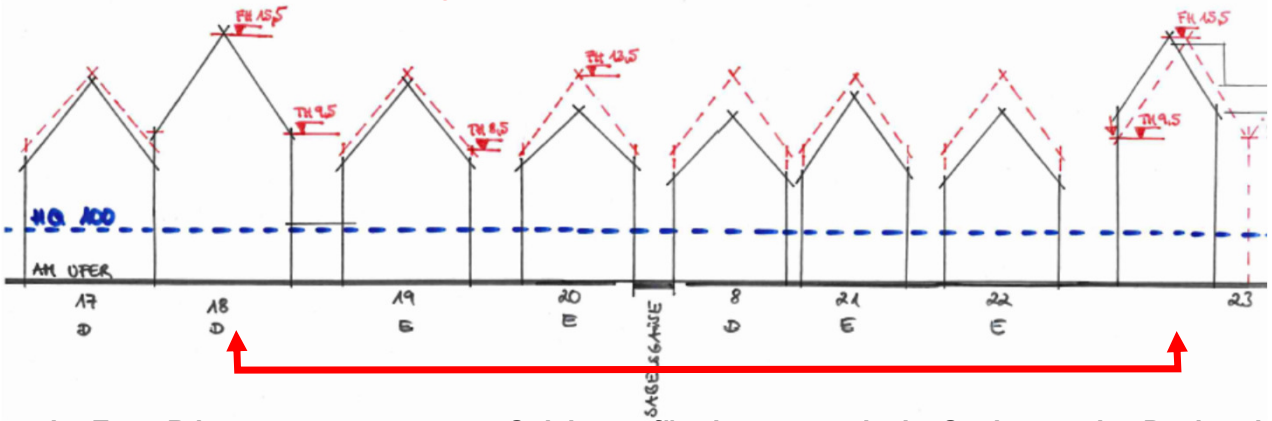


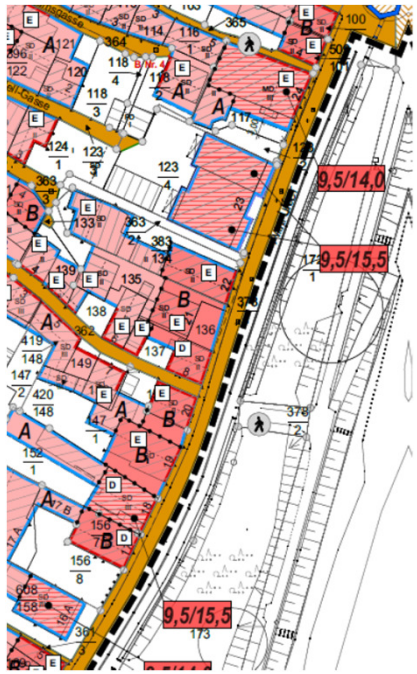
„Am Ufer 20“ - Bestandsbeispiel zum Systemschnitt



Referenz „Am Ufer 18“ für zukünftige maximale Trauf- und Firsthöhen „Am Ufer 23“

Abwicklung

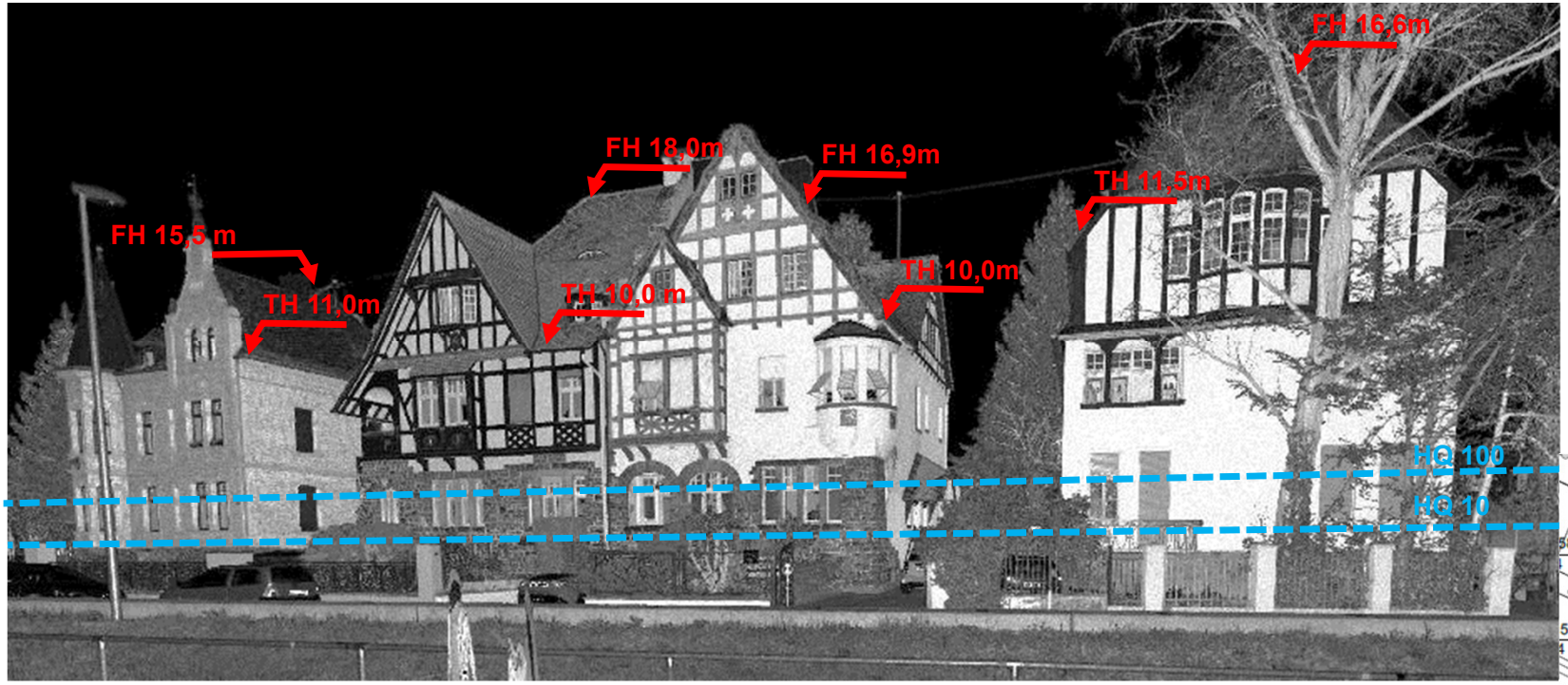


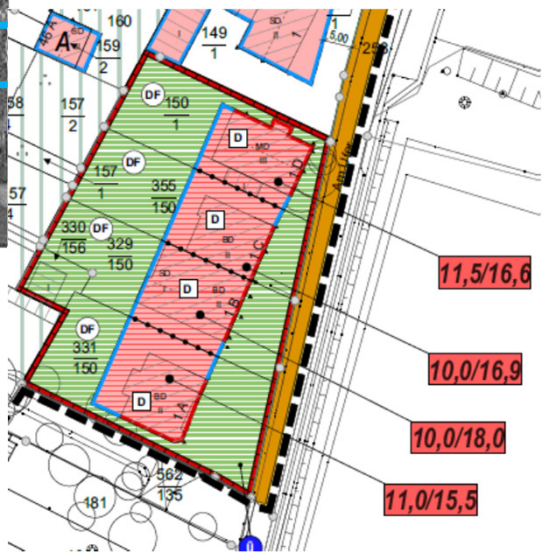


Trauf- und Firsthöhen der Zone B lassen angemessenem Spielraum für eine energetische Sanierung des Dachstuhls der erhaltenswerten Bausubstanz und ermöglichen eine dem Maßstab entsprechende, hochwasserangepasste Neubebauung am Beispiel der Giebelhäuser. Die Traufhöhe des höchsten Gebäudes „Am Ufer 18“ wird bei Neubau um mind. 1,0 m, die Firsthöhe um mind. 2,0 m unterschritten. Eine Bebauung „Am Ufer 23“ muss sich in Zukunft dem höchsten Gebäude Nr. 18 unterordnen.

Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

Einzelfestlegungen am Beispiel der späthistoristischen Villen „Am Ufer 1A bis D“



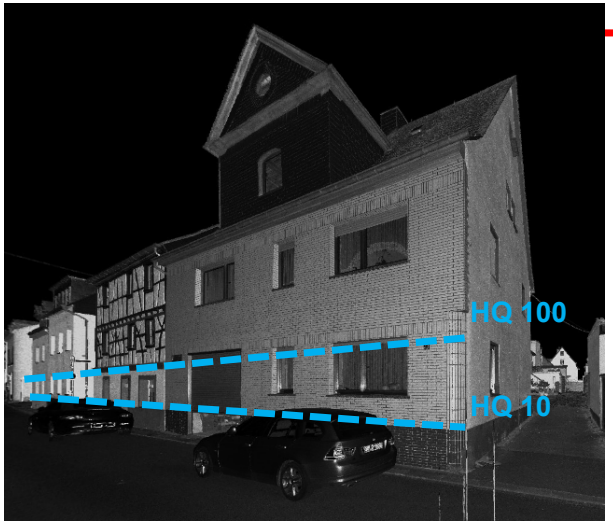


In Neuendorf gibt es zahlreiche historische Einzelbauwerke, die sich nicht in die Zonen A oder B einordnen lassen und dennoch das Ortsbild entscheidend prägen, häufig stehen diese unter Denkmalschutz. Es werden die bestehenden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

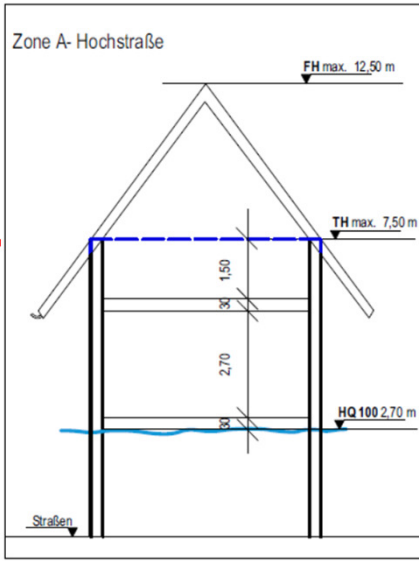
Baugenehmigungen unterliegen dem Denkmalschutz.

Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

Zone A: Hochstraße und Gassen



„Hochstraße 90 und 92“ - Bestandvorbilder zum Systemschnitt der Zone A

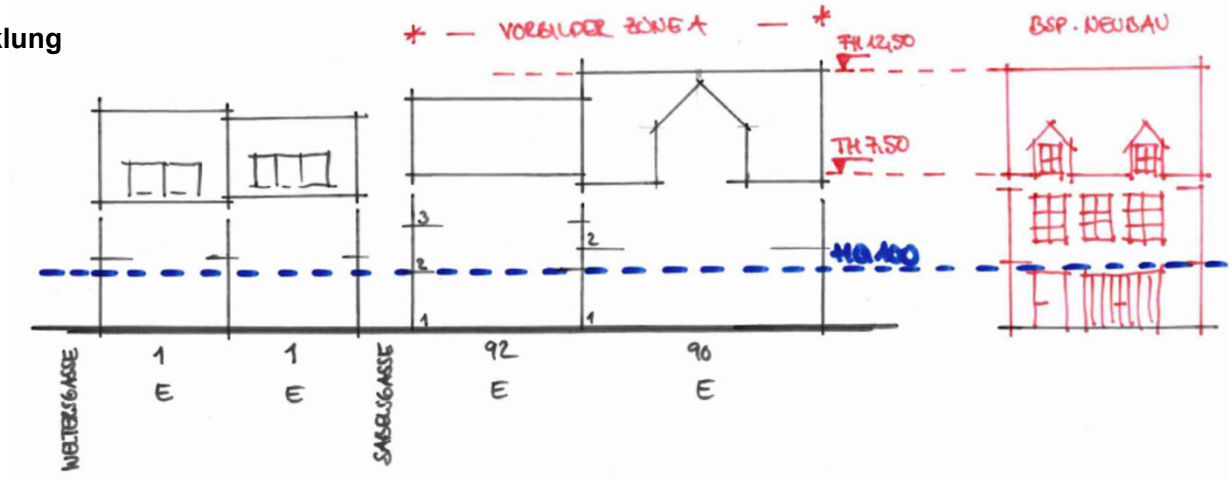


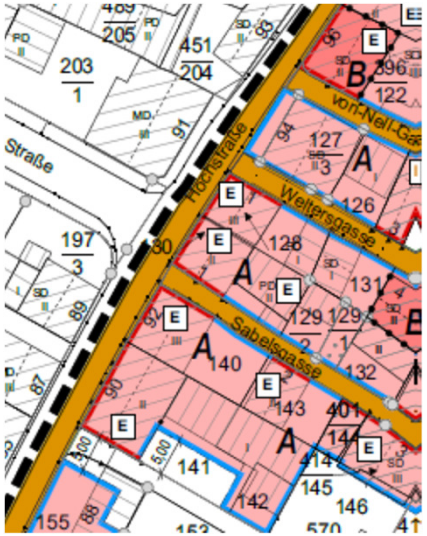
Trauf- und Firsthöhen der Zone A lassen angemessenem Spielraum für eine energetische Sanierung des Dachstuhls der erhaltenswerten Bausubstanz und ermöglichen eine dem Maßstab entsprechende, hochwasserangepasste Neubebauung orientiert am Bestand.

Die Gebäude „Hochstr. 90 und 92“ entsprechen in etwa den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von max. 7,50 m und 12,50 m.

Die Gebäudehöhen ermöglichen bei Sanierung oder abgängiger Bausubstanz trotz hochwasserfreiem Erdgeschoss ausreichend Entwicklungsspielraum für eine zeitgemäße Wohnnutzung, da ein ausbaufähiges Dachgeschoss möglich ist.

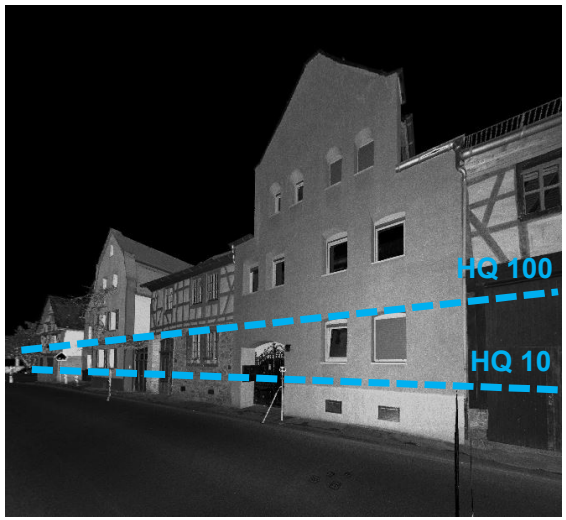
Abwicklung





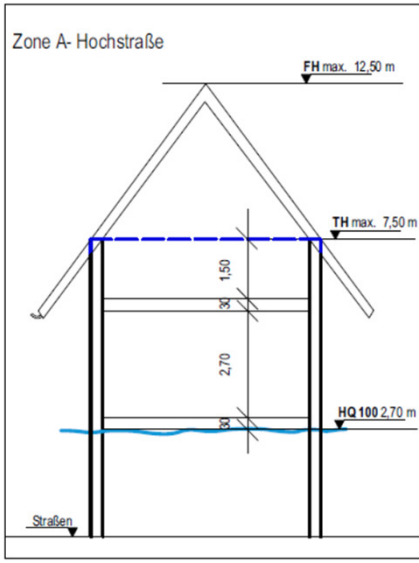
Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

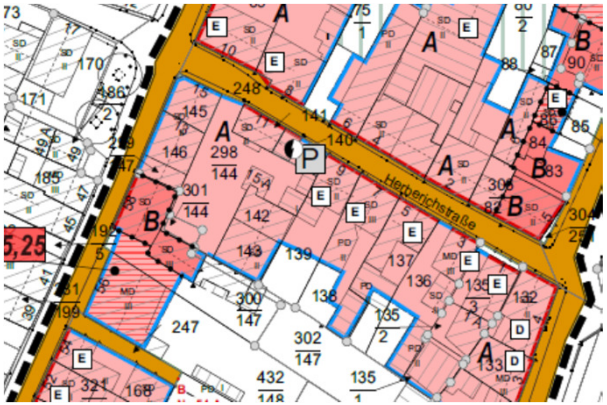
Zone A: Herberichstraße/ Ecke Hochstraße



Die Herberichstraße ist im Bestand bereits durch dreigeschossige Zwerchgiebel geprägt.

Beispiel einer bestandsorientierten Neubebauung gemäß Systemschnitt.

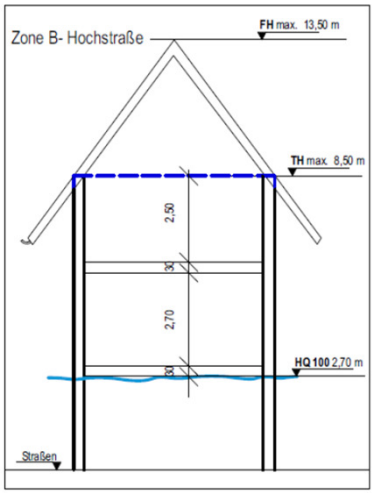




Trauf- und Firsthöhen der Zone A lassen angemessenem Spielraum für eine energetische Sanierung des Dachstuhls der erhaltenswerten Bausubstanz und ermöglichen bei abgängiger Bausubstanz eine hochwasserangepasste Neubebauung orientiert am Bestand.

Bebauungsplan Nr. 320: Rheinsilhouette Neuendorf-Altort
Darstellung der Regelung der Gebäudehöhen in den einzelnen Zonen

Zone B: Hochstraße und Gassen, Einzelgebäude



Bsp. Hochstraße 58

Bsp. Hochstraße 96

Einzelne Gebäude in der Hochstraße und in den Gassen werden aufgrund ihrer Bestandshöhen der Zone B zugeordnet.