

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 74 a für den
Bereich zwischen Löhrrstraße, Rizzastraße, Bahnhof-
straße und Roonstraße

1. Allgemeines (Baugebiete, Art und Maß der baulichen Nutzung)

1.1 Kerngebiet MK(A)

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Kerngebiet MK(A) sind:

a) im Erdgeschoß

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 u. 7 BauNVO i. V. m. § 9
Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

b) Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, daß im MK(A)
ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind (§ 7 Abs. 4 BauNVO
i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB).

c) Ausnahmsweise können die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen
Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 1 Abs. 5
BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).

d) Nicht zulässig sind die nach § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Vergnügungsstätten,

3. sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sport-
liche Zwecke,

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

e) Nicht zulässig sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise
zulässigen Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1
Nr. 1 BauGB).

1.2 Kerngebiet MK(B)

In dem in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Kerngebiet MK(B) 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 sport-
liche Zwecke,

5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

(§ 1 Abs. 9 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, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, können ausnahmsweise im 1. Untergeschoß oder 1. Obergeschoß zugelassen werden.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB).

- d) Alle übrigen nach § 7 Abs. 2 u. 3 BauNVO in Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

2. Geh- und Fahrrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.1 Der in der Bebauungsplanzeichnung mit (a) gekennzeichnete Gemeinschaftshof dient der Andienung der mit gleichem Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung mit (b) gekennzeichnete Gemeinschaftszufahrt dient der Anbindung der Gemeinschaftstiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche. Die mit (c) gekennzeichnete Gemeinschaftstiefgarage dient der mit gleichem Buchstaben gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen; hierdurch festgesetzt sind alle erforderlichen Durchfahrtsrechte der Teilhaber an der Gemeinschaftsgarage.

3. Landschaftsplanung

3.1 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)

3.2 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. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baukörper mit Flachdach und max. zweigeschossiger Bauweise sind mit einem begrüntem Dach auszuführen. Zu diesem Zweck ist eine mindestens 30 cm messende Bodenschicht aufzubringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

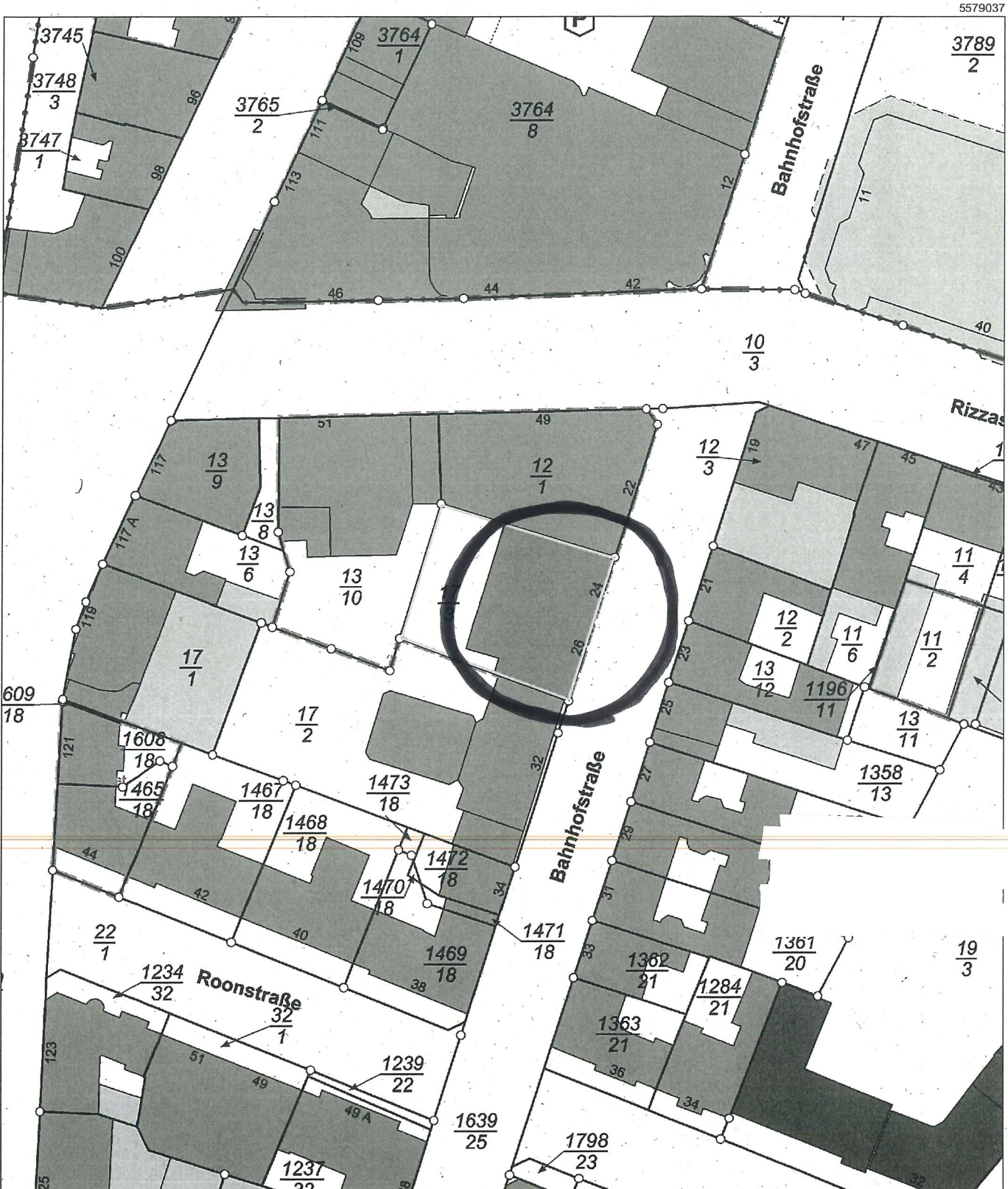
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 08.01.2024

Flurstück: 17/3 u.a.
Flur: 7
Gemarkung: Koblenz

Gemeinde: Koblenz
Landkreis: Stadt Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



5579037

32399839

32399838

5578828

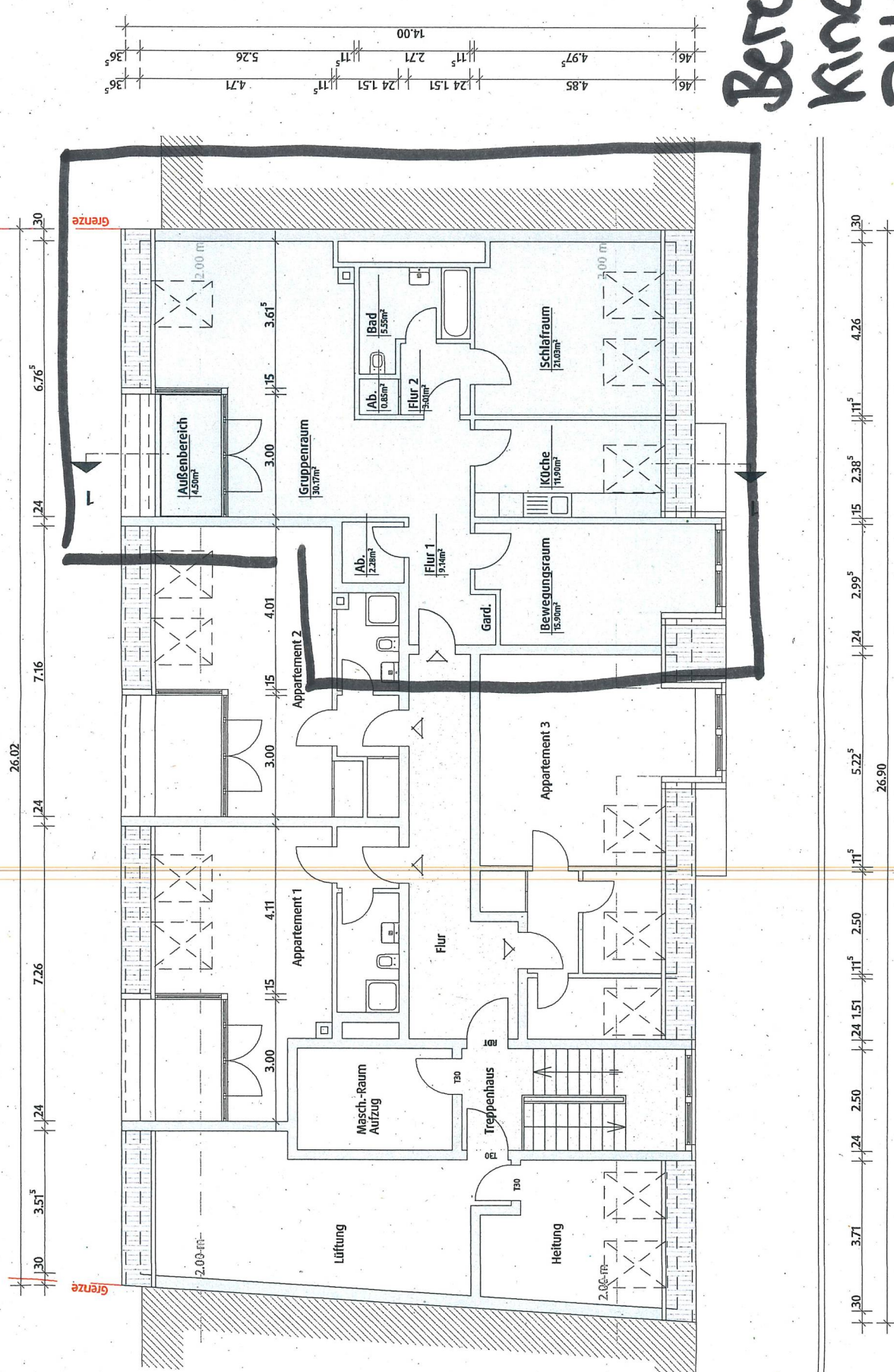
Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Kevin Roth.

Befugnis eingeräumt am 24.06.2021 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Bereich Kindertages- Pflege



Bahnhofstraße

Grundriss DG