Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 37
„Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“
Sanierungsgebiet Altstadt / Teilbereich B (Erweiterung)
Änderung Nr. 4

Textliche Festsetzungen

Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand: 2. Februar 2010

Bearbeitung:
REITZ UND PARTNER
Stadtplaner • Ingenieure

Floecksmühle • 56299 Ochtendung
Tel. (02625) 9632 - 0 Fax 9632 - 21
info@reitzpar.de

www.reitzpar.de

Textliche Festsetzungen

zum
Bebauungsplan Nr. 37
„Gestaltung Münzplatz und angrenzende Baublöcke“
Sanierungsgebiet Altstadt / Teilbereich B (Erweiterung)
Änderung Nr. 4

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** muss zwingend **13,49 m** über dem Bezugspunkt **B** liegen (Firstlinie).
Bereich III	Der **Dachfirst** muss zwingend **12,69 m** über dem Bezugspunkt **B** liegen (Firstlinie).
Bereiche II und III	Die **Schnittlinie zwischen der unteren und der oberen Dachschräge** des Hauptdaches muss im **Bereich II** zwingend **9,81 m** über dem Bezugspunkt **B** liegen, im **Bereich III** zwingend **9,71 m**.
Bereiche I - III	Die **Traufe** muss zwingend **7,30 m** über dem Bezugspunkt **B** liegen (Trauflinie).

Der Bezugspunkt „**B“** (Höhe über NN: 73,73 m) liegt im westlich angrenzenden Platzbereich und ist in der Planzeichnung dargestellt.

<u>Definitionen:</u> 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 höchsten 70°, bei der oberen Dachschräge höchstens 45° betragen.

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).

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 Farbtabellen vieler Farbhersteller angegeben. Unbunte Farben sind Weiß, Schwarz und alle Mischungen aus Schwarz und Weiß, also alle Grautöne.

III. Hinweise

Verlauf von Telekommunikationsleitungen

Im Planungsgebiet verlaufen Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen sollen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, Zurmaienerstraße 175, 54292 Trier in Verbindung setzen.

Verlauf von Elektroleitungen

Im Plangebiet befinden sich ein Niederspannungskabel und ein Kabelverteilerschrank der KEVAG Verteilnetz GmbH. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen sollen sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Service-Center Koblenz, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz in Verbindung setzen.