

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Besonderes Wohngebiet - WB (§ 4 a BauNVO)

1.1.1 Die in § 4 a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß Schank- und Speisewirtschaften i. S. des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Form von Imbißbuden unzulässig sind.

1.1.2 Die in § 4 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Kerngebiet - MK - (§ 7 BauNVO)

1.2.1 Die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sind zulässig mit der Maßgabe, daß

- a) Schank- und Speisewirtschaften i. S. § 7 Abs. 2 Nr. 2 in Form von Imbißbuden,
- b) im Erdgeschoß Wohnungen i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO,
- c) im Erdgeschoß und in den Obergeschossen Vergnügungsstätten i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,

unzulässig sind.

1.2.2 Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Besonderes Wohngebiet - zwei bis dreigeschossige sowie zwingend dreigeschossige Bebauung.

2.1.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,6

GFZ 1,6

wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen sind.

2.2 Besonderes Wohngebiet - drei bis viergeschossige Bebauung an der Mathildenstraße.

2.2.1 Die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Die in § 17 Abs. 2 Spalte 2 und 3 genannten Höchstgrenzen dürfen überschritten werden.

2.3 Besonderes Wohngebiet - zwingend zweigeschossige Bebauung

2.3.1 Als Höchstgrenzen gelten: GRZ 0,6

GFZ 1,2

wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen i. S. des § 20 Abs. 3, 2. Satz BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen sind.

2.4 Kerngebiet

2.4.1 Es gelten die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 und 3 BauNVO genannten Höchstgrenzen.

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

2.5.1 Als Höchstgrenzen gelten:  
Grundflächen innerhalb der Baugrenzen, GFZ 1,2,  
bis 3geschossig.

3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise, innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche) gilt die offene Bauweise.

4.0 Nebenanlagen

4.1 Besonderes Wohngebiet

4.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO in dem Maß zulässig, daß mindestens 30 % der Grundstücksfläche als nicht überbaute Fläche erhalten bleiben. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

4.2 Kerngebiete

4.2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. § 23 Abs. 5, 2. Satz BauNVO unzulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und überdachte Stellplätze

5.1 Besonderes Wohngebiet

5.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Maßgabe zulässig, daß mindestens 30 % der Grundstücksfläche als nicht überbaute Fläche erhalten bleiben.

5.2 Kerngebiet

5.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO)

6.1 Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer oder daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 40° - 45° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

6.2 Bei eingeschossigen Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

hat vorgelesen

15. MAI 1995

Bezirksregierung Koblenz

- 6.3 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist mit dunkelfarbigem (anthrazit, dunkelrot, dunkelbraun) Dachziegeln oder mit Natur- bzw. Kunstschieferplatten auszuführen; gewellte Dachplatten sind unzulässig.
- 6.4 Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempeelhöhe wird an der Wandaußenseite lotrecht von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gemessen.

#### 7.0 Vorschriften über Bepflanzungen sowie deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPflG)

- 7.1 Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Verlust zu ersetzen.
- 7.2 Im besonderen Wohngebiet - WB - sind mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche flächendeckend mit einheimischen Sträuchern, Rasen, Wiese etc. zu bepflanzen. Eine Verringerung des flächendeckend bepflanzten Grundstücksanteiles ist zulässig, wenn ein flächenmäßiger Ausgleich als Dachbegrünung hergestellt wird.
- 7.3 Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesenen Bäume sind z. B. Kaiserlinden, Scheinakazien, Spitzahorn oder Kastanien zu verwenden.

#### 8.0 Vorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO (über die Handhabung des § 8 LBauO)

- 8.1 Im Kerngebiet sind die rückwärtigen Abstandsflächen in der Breite zulässig, wie sie sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

#### 9.0 Ausnahmen

(§ 31 Abs. 1 und § 36 BauGB)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 9.1 zu Punkt 2.4.1  
Höhere Geschoßflächenzahlen im MK-Gebiet als in § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO festgesetzt, wenn die in § 17 Abs. 3 BauNVO genannten Anforderungen erfüllt werden.
- 9.2 zu Punkt 2.4.1  
Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche im MK-Gebiet um die Flächen notwendiger Garagen, soweit sie unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.
- 9.3 zu Punkt 6.4  
Größere Drempeelhöhe bis zur vollen Geschoßhöhe im Bereich der Bebauung, für die die Traufhöhe über NN als Höchst- und Mindestgrenze festgesetzt ist.

hat vorgelesen

15. MAI 1995

Bezirksregierung Koblenz