

TEXT

Entwurf

- 1.o Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- 1.1 Das Plangebiet wird in seinem südwestlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in allen anderen Bereichen als besonderes Wohngebiet (WB).
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die in § 4 (2) BauNVO vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig.
Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.
- 1.1.2 Im besonderen Wohngebiet sind nur die in § 4a (2) BauNVO vorgesehenen baulichen Anlagen zulässig.
Die in § 4a (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.
- 1.3 Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- Hat vorgelegt 2. Okt 1983
Bezirksregierung Koblenz
- 2.o Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- 2.1 Innerhalb der als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen darf das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht überschritten werden.
- 2.2 Innerhalb der als "besonderes Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:
Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, daß als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.
- 2.3 Im "besonderen Wohngebiet" gilt bezügl. der Festsetzungen über die Anzahl der Geschosse, daß die Dachgeschosse ohne Anrechnung zusätzlich ausgebaut werden dürfen, wenn das vorhandene Dach bzw. seine Struktur erhalten bleibt.
- 3.o Bauweise (§ 22 BauNVO), § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG
- 3.1 Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
- 3.2 Bei den als "denkmalwürdige Gebäude" festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.
- 4.o Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen
(gem. § 123 Abs. 5 LBauO)
- 4.1 Allgemeine Anforderungen
Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie bezüglich ihrer Größe, räumlichen Gliederung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farb-

gebung der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.

4.2 Oberflächenmaterial und Farbgestaltung

Bei Fassaden dürfen keine Verkleidungen aus glasiertem Material, Metallglas, Keramik, großflächige Asbestzementplatten und Kunststoffverkleidungen sowie hochglänzende Kunststoffputze und Anstriche verwendet werden.

Die Farben sind auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, sodaß keine grellen Kontraste entstehen. Unzulässig sind Anstriche, die durch Material oder Gestaltungsfarbe die Fassadengliederung überspielen oder deformieren.

4.3 Holzfachwerk

Bestehende Fassaden aus Holzfachwerk sind von Überdeckungen freizuhalten. Bei Umbauten soll Fachwerk von künstlerischer oder handwerklicher Bedeutung freigelegt werden.

4.4 Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind wie folgt zu gliedern:

Auf einer Strecke von 20 m ist mindestens ein Rücksprung von der Baulinie zw. Baugrenze in einer Tiefe zwischen 0,50 und 1,00 m vorzusehen, wobei unterschiedliche Fassadenbreiten entstehen sollen. Bei kürzeren Fassadenabschnitten sind entsprechend kleinere vertikale Gliederungen vorzusehen, die durch deutliche vertikale Begrenzungen ablesbar sein müssen.

4.5 Erker (ab 1. OG zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,00 m überschreiten, wenn die Straßenbreite zwischen den Häuserfronten mind. 8,00 m beträgt und ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.

4.6 Die Dächer bei Neu- und Umbauten sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 50° vorzulegen auszubilden. Bei denkmalwürdigen Gebäuden sind Dachformen, -neigungen und -flächen unverändert beizubehalten.

12. Okt. 1983

Bezirksregierung Koblenz

4.7 Die Dacheindeckung soll im Farbton dunkel und kleinformatig sein. Soweit die Dächer vom öffentlichen Straßenraum einzusehen sind, sind sie mit Ziegeln, Schiefer oder schieferähnlichem Material abzudecken.

4.8 Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m Abstand haben. Die Einzelgaupen dürfen nicht breiter als 1,50 m sein, wobei die Addition aller Gaupenbreiten höchstens 2/5 der Gebäudelänge betragen darf. Die Dacheindeckung der Gaupen ist im Material dem Dach anzupassen. Schleppgaupen sind unzulässig.

4.9 Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Außenseite des Frontmauerwerks lotrecht gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

5.0 Werbeanlagen und Automaten (nur entlang der Mannheimer Straße und im Bereich des neuen Platzes zwischen Metzgergasse und Michel-Mort-Gasse zwischen Mannheimer Straße und Gerbergasse)

- 5.1.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von $0,25 \text{ m}^2$ und Automaten bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichts-Entwurfbehörde.
- 5.1.2 Werbeanlagen und Automaten sind nach Größe, Zahl, Werkstoff, Farbe und Standort derart auszubilden und zu gestalten, daß sie sich in das Straßenbild einfügen bzw. deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.
- 5.1.3 Notwendige Tragkonstruktionen, soweit sie nicht als Architekturteil der Anlage anzusehen sind, sind verdeckt anzubringen oder als untergeordneter Teil der Werbeanlage auszubilden. Bei Leuchtreklamen und beleuchteten Werbeanlagen sind Leitungen unter Putz zu verlegen.
- 5.1.4 Ungenutzte und ungepflegte Werbeanlagen sind dauerhaft zu entfernen. Die entsprechende Straßenfront ist umgehend wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

5.2.0 Besondere Vorschriften (zu Werbeanlagen und Automaten):

- 5.2.1 An jeder Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage und zwar als Hinweis auf Inhaber und Art des gewerblichen Betriebes zulässig.
- 5.2.2 Neu hinzukommende Werbeanlagen müssen in Form, Material, Farbe und Maßstab auf bereits an benachbarten Gebäuden vorhandene Werbeanlagen Rücksicht nehmen. Hat vorgelegt **1 2. Okt. 1983**
Bezirksregierung Koblenz
- 5.2.3 Eine Werbeanlage ist in der Art einer aufgemalten Schrift oder - flach anliegend - in plastischen, leuchtenden oder nicht leuchtenden Einzelbuchstaben bis zu 35 cm Höhe statt- haft, wenn der umfassende Flächeninhalt der Werbeanlage im Erdgeschoßbereich nicht größer als 1,50 qm und in den Ober- geschossen nicht größer als 0,80 qm ist und dabei 4 % der Fassadenflächen nicht überschritten wird, bei einer mehr- teiligen Werbeanlage gilt das Flächenmaß von 1,50 qm bzw. 0,80 qm für die Gesamtheit aller Teile; die Ausladung der plastischen Schriftzüge darf nicht größer als 12 cm sein.
- 5.2.4 Eine vorstehende Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn es sich um ein individuell gestaltetes Vorstehschild in filigraner Metallarbeit handelt; seine Größe muß auf das Bauwerk, an dem es angebracht wird und dessen Umgebung abgestellt sein; der Flächeninhalt darf innerhalb der äußeren Begrenzungslinien höchstens 1,00 qm betragen; solche Schilder dürfen mit indirektem Licht beleuchtet werden, sie können auch mit einem selbst- leuchtenden Anteil von nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche versehen sein.
- 5.2.5 Automaten dürfen nur in Hauseingängen, Hofeinfahrten, Passagen und an Kiosken aufgestellt oder angebracht werden.

6.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

- 6.1 Die als Grünflächen ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücks- flächen entlang des Ellerbaches sind parkartig mit Bäumen anzu- legen (z.B. Birkenpappeln - *populus simonii*). Für die innerhalb der Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsstell- flächen ausgewiesenen Bäume sind lichtdurchlässige, schmalkronige Arten (z.B. Scheinakazie - *Robinia monophylla*) vorzusehen.

6.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einzusehen sind. Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse, insbesondere am öffentlichen Verkehrsraum, sollen erhalten und bei Verlust durch mindestens gleichwertige Pflanzen ersetzt werden.

Entwurf

7.0 Bei der Neuanlage von Abböschungen gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) darf die Böschung nicht steiler als 1 : 2 sein. Sie muß an Nachbargrenzen ca. 2,00 m vor der Grenze zum Nachbargrundstück auslaufen.

Aufschüttungen bis zu max. 0,50 m Höhe sind gegen Grundstücksgrenzen (auch Straßengrenzen) grundsätzlich zulässig, wenn sie durch einen entsprechend hohen Mauer- oder Betonsockel abgesichert sind.

8.0 Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich:

8.1 anderer Böschungsformen bzw. ihres Ersatzes durch Stützmauern, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum dadurch nicht beeinträchtigt wird;

8.2 anderer Dachformen und der Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen;

8.3 der in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

12. Okt. 1983
Bezirksregierung Koblenz

9.0 Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO (über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

9.1 Der rückwärtige Bauwich ist abweichend von § 17 (3) LBauO in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, sodaß er ggfls. auch ganz entfallen kann.

9.2 Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.

9.3 Der Belichtungswinkel gem. § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.

9.4 Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.