

Bebauungsplan für den Bereich "An der Magister-Faust-Gasse" (Nr. 1c/6)

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO / 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Plangebiet wird im gesamten Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

1.1.2 Es sind nur die Nutzungsarten gem. § 4a (2) BauNVO zulässig.

1.2 Garagen sind nur auf der im Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Fläche zulässig und in den Untergeschossen der Gebäude Magister-Faust-Gasse Nr. 40 - 48.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1 Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gilt 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 ausgewiesene überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

3.1 Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2 Bei dem als "denkmalwürdige Gebäude" festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen, 1984
(§ 123 Abs.5 LBauO) mit vorgelegten Bezirksregierung Koblenz

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 Farbgebung der Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Stadtbildes dienen.

4.2 Oberflächenmaterial und Farbgestaltung

Bei Fassaden dürfen keine Verkleidungen aus glasiertem Material Metallglas, Keramik oder großflächigen Asbestzementplatten, 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.

83

- 4.4 Die straßenseitigen Gebäudefronten von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind so zu gliedern, daß dabei die bestehenden Proportionen und Gliederungen durch entsprechende Rücksprünge und Auskragungen deutlich ablesbar bleiben.
- 4.5 Die Dächer bei Neu- und Umbauten sind als Sattel- bzw. Pultdächer entsprechend den Festsetzungen der Regelquerschnitte (Anlage zum Bebauungsplan) auszubilden, wobei ein Abweichen von den festgesetzten Firsthöhen (siehe Regelquerschnitt) bis max. 30 cm zulässig ist. Die Firstlinien von nebeneinanderliegenden Gebäuden dürfen dabei nicht durchgehend verlaufen; ein Versatz von mind. 20 cm ist vorzusehen.
- 4.6 Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Naturschiefer vorzusehen.
- 4.7 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.
- 4.8 Dachgaupen müssen von Giebeln mind. 2.00 m und von Nachbargebäuden mind. 1.0 m Abstand haben. Die Einzelgaupen dürfen nicht breiter als 1.20 m sein, wobei die Addition aller Gaupenbreiten höchstens $\frac{2}{5}$ der Gebäudebreite betragen darf. Die Eindeckung der Gaupen ist im Material dem Dach anzupassen. Schleppgaupen sind unzulässig.
- 4.9 Loggien, Balkone, Vor- und Rücksprünge der zum Ellerbach orientierten Fassade sind in ihren Abmessungen in den Regelquerschnitten (Anlage zum Bebauungsplan) verbindlich festgesetzt, wobei Abweichungen bis max. 30 cm zulässig sind, wenn dabei ein Versatz der Basislinie zwischen den einzelnen Häusern von mind. 20 cm erhalten bleibt.
- 4.10 Türen und Fenster sind hochformatig vorzusehen bzw. müssen sich aus hochformatigen Elementen zusammensetzen.

28. Aug. 1984

5.0 Werbeanlagen und Automaten

Hier vorgelegen
Stadterregierung Koblenz

- 5.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 qm bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.
- 5.2 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 beeinträchtigen.
- 5.3 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.
- 5.4 Ungenutzte und ungepflegte Werbeanlagen sind dauerhaft zu entfernen. Die entsprechende Straßenfront ist umgehend wieder in einen Ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

6.0 Besondere Vorschriften (zu Werbeanlagen und Automaten)

- 6.1 An jeder Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage und zwar als Hinweis auf Inhaber und Art des gewerblichen Betriebes zulässig.
- 6.2 Neu hinzukommende Werbeanlagen müssen in Form, Material, Farbe und Maßstab auf bereits an benachbarten Gebäuden vorhandene Werbeanlagen Rücksicht nehmen.

- 6.3 Eine Werbeanlage ist in der Art einer aufgemalten Schrift oder - flach anliegend - in plastischen, leuchtenden oder nicht leuchtenden Einzelbuchstaben bis zu 35 cm Höhe statthaft, wenn der umfassende Flächeninhalt der Werbeanlage im Erdgeschoßbereich nicht größer als 1.50 qm und in den Obergeschossen nicht größer als 0.80 qm ist und dabei 4% der Fassadenfläche nicht überschritten wird; bei einer mehrteiligen 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.
- 6.4 Eine vorstehende Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn es sich um ein unindividuell 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 selbstleuchtenden Anteil von nicht mehr als 20% der Gesamtfläche versehen werden.
- 6.5 Automaten dürfen nur in Hauseingängen, Hofeinfahrten, Passagen -und an Kiosken aufgestellt oder angebracht werden.
- 7.0 Vorschriften gem. § 123 (5) LBau0
(über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBau0)
- 7.1 Der rückwärtige Bauwuch ist abweichend von § 17 (3) LBau0 in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, sodaß er ggfls. auch ganz entfallen kann.
- 7.2 Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBau0 entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.
- 7.3 Der Belichtungswinkel gem. § 19 (3) LBau0 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.
- 7.4 Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBau0 enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBau0 entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

Hat vorgelesen 28. Aug. 1984
Verwaltung Koblenz