

Bebauungsplan "zwischen Mannheimer Straße, Nahe und Ellerbach"
(Nr. 1 c/8)

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Das Plangebiet ist als Mischgebiet (Mf) und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

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.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:

Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (9) BauNVO festgesetzt, daß als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG) hat vorgelegen 22. Juli 1985
Regierung Koblenz

3.1 Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

~~3.2 Bei den als "Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen" festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.~~

4.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen

4.1 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie bezüglich ihrer Größe, räumliche 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 und großflächigen Asbestzementplatten ~~Kunststoffverkleidungen~~ sowie hochglänzende Kunststoffputze und Anstriche verwendet werden. Die Farben sind auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, so daß 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.

Z 2. Juli 1985
Lobitz
Lobitzregierung Koblenz

4.4 Die straßenseitigen und zum Ellerbach ausgerichteten Gebäude von neu zu erstellenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind so zu gliedern, daß dabei die bestehende Proportionen und Gliederungen durch entsprechende Rücksprünge und Auskragungen deutlich ablesbar bleiben. Bei Neubauten ist auf einer Strecke von 10 m mindestens ein Rücksprung von der Baulinie bzw. Baugrenze in einer Tiefe von zwischen 0,50 und 1,00 m vorzusehen, wobei unterschiedliche Fassadenbreiten entstehen sollen.

4.5 Erker (ab 1. OG zulässig) dürfen Baulinien bzw. Baugrenzen max. um 1,00 m überschreiten, wenn ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn von 0,60 m gewährleistet ist.

4.6 Die Dächer von Neubauten sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 50° auszubilden.

4.7 Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Naturschiefer 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.

4.10 Die rückwärtige Gebäudefront (Nordseite) des Hauses Mannheimer Straße 65 ist mit einem feingliedrigen Spalier aus Holz- oder Stahlkonstruktion zur Berankung mit Klettergewächsen zu versehen, um der bestehenden Fassade eine der künftigen Bedeutung dieses Bereiches angemessene äußere Gestaltung zu verleihen.

5.0 Werbeanlagen und Automaten

- 5.1 Werbeanlagen aller Art ab einer Größe von 0,25 m² bedürfen der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.
- 5.2 Werbeanlagen 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.
- 5.3 Notwendige Tragkonstruktionen, soweit sie nicht als Architekturteil der Anlage anzusehen sind, sind verdeckt 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. 7.2. Juli 1985
mit vorgelegten
Bezirksregierung Koblenz
- 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 m² und in den Obergeschossen nicht größer als 0,80 m² 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 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 m² 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, so daß 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 und Baugrenzen 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, Baugrenzen, 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 und Baugrenzen festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

22. Juli 1985

vorverlegt
Bezirksregierung Koblenz