



STADT KOBLENZ

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 151 b

ÖKO - SIEDLUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines (Baugebiet, Art und Maß der baulichen Nutzung)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Das in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
 - In dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf bei begrüntem Dach durch Bauteile um 0,5 m überschritten werden, die dem Brandschutz dienen. Die Bezugshöhe für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen stellt die vorhandene Erdoberfläche dar (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Auf die zulässige Geschöfzähl ist nur die Fläche der Vollgeschosse anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist folgendermaßen zu bepflanzen:

 - pro angefangene 25 m² Fläche ist mind. ein hochstämmiger standortgerechter Baum anzupflanzen,
 - pro angefangene 5 m² Fläche ist mind. ein standortgerechter Strauch anzupflanzen.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 - Dach- und Fassadenbegrünung

Alle fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sowie alle Mauern sind mit Kletterpflanzen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten; sonstige Wandflächen sind mit wenigstens 50% der gleichen Art zu begrünen. Die nach Norden gerichteten Dachflächen sind als extensive Grünfläche zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planurkunde eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Radius von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden. Bei Abgang der Bepflanzung ist für Ersatz zu sorgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen überbaubarer Grundstücke sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Hierzu sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum und zehn Sträucher zu pflanzen. Auf die Mindestpflanzung werden auch vorhandene und nach der Baumaßnahme erhaltene Bäume angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Örtliche Bauvorschriften
 - Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine Mindestdachneigung von 10° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt. Auf den südlichen Dachflächen sind Dachneigungen von maximal 60° zur passiven Ausnutzung der Sonnenenergie zulässig (§ 86 Abs. 1 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).
 - Festsetzungen zur Gestaltung der Gemeinschaftsstellplätze

Im Planungsgebiet sind außer auf den gekennzeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze zulässig. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze entlang der verlängerten Sophie-von-La-Roche-Straße sind begrünete Carports zulässig. Als Bodenbelag sind nur wasserundurchlässige Decken mit einer Bodenfunktionszahl von mind. 0,6 zulässig. Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umplanzen und pro fünf Stellplätze durch mind. 1,50 m breite Pflanzstreifen zu gliedern. Diese sind pro fünf Stellplätze durch mind. einen standortgerechten hochstämmigen Baum oder drei Sträuchern zu bepflanzen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 - Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen mit einem massiven Sockel in einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Bis zu einer Höhe von 2,00 m sind Hecken und Sträucher als Einfriedigungen zulässig. Zäune jeglicher Bauart sind unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).
 - Gestaltung der inneren Erschließungswege

Die zur inneren Erschließung erforderlichen Wege sind so auszuführen, daß ihre Bodenfunktionszahl mind. 0,4 beträgt (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).
 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt (§ 24 Abs. 5 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und 213 BauGB).



LEGENDE

Planzeichenverordnung PlanzVO

(Die nachfolgenden Zeichenwerte sind bezüglich Details und dieser zur Erläuterung der im Zeichnungsplan Teil an Ort und Stelle anzuhaltenden maßstabgerechten Fußnoten)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	Flächen für Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Grundstück für Versorgungsanlagen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	private Grünflächen
z.B. 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)	
z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
RH nur Reihenhäuser zulässig	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GR _{max} max. Grundfläche	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
SD Satteldach	Erhaltung von Bäumen
Baugrenze	Anpflanzen von Bäumen
Fh _{max} Max. Firsthöhe	
Vorhandene Grundstücksgrenzen	
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen	Aufschüttungen für Lärmschutz, max. Höhe 2 m
Stressenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (gem. 3.4)	
öffentlicher Fußweg	
Wegweg befahren nur zum Be- und Entladen	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des Geltungsbereiches	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, vier Firsthöhe und Zahl der Vollgeschosse
Stellung der Gebäude, Firststrich	Geplante Grundstücksparzellierung
externe Begrenzung der nördlichen Dachflächen	Böschung der geplanten Umgehungsstraße
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	Zufahrts- bzw. Eingangsbereiche zu den Wohnwegen
Sti Stellplätze	Maßangaben, in m
M Sammelplatz für Abfallbehälter	bestehende Höhen, über NN
überdeckte Sickerarme für die Stressenwasserung	Höhenlinie
	Flurstücksnummer



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253).
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19).
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).
 - Landespflegegesetz (LPfG) vom 01.05.1987 (GVBl. S. 70).
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I. S. 880).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889).
 - Landeswassergesetz (LVWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11).
- alle Gesetze in ihren zur Zeit geltenden Fassungen

VERFAHRENSVERMERKE

STADT KOBLENZ
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 151b
BAUGEBIET: Goebensiedlung / Ökosiedlung

GEMARKUNG: Arzheim
FLUR: 6
MASSTAB: 1:250

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 18.03.1997
Beigeordneter

PLANUNGSAMT
LtD. Baudirektor

Der Bau- und Grünflächenausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.1997 dem Entwurf des Planes mit seiner Begründung zugestimmt. Der Entwurf des Planes mit Begründung hat gemäß § 7 Abs. 3 und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.1997 bis 23.05.1997 ausliegen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 25.08.1997 beschlossen.

Gewalt-Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, sind die daraus entstehenden Änderungen in diesen neuen Plänen dargestellt.

Koblenz, den 25.08.1997
Ulrich Wiseman
Oberbürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG durch den Stadtrat am 10.07.1997 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 25.08.1997
Ulrich Wiseman
Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom 18.08.97 bestehen gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 7 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 BauGB).

Koblenz, den 18.08.97
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB nach der Ausfertigung ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit dem ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Koblenz, den 12.10.1997
Ulrich Wiseman
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 14.10.1997 erfolgt. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 14.10.1997
Ulrich Wiseman
Stadtkämmerer

10. APR. 1997	OFFENLAGE
14. JAN. 1997	ENTWURF - 1. ÄNDERUNG
06. SEPT. 1995	AUSFERTIGUNG ZUR GENEHMIGUNG
02. MAI 1995	2. ENTWURF ZUR OFFENLAGE
26. APR. 1995	ENTWURF ZUR OFFENLAGE
03. MRZ. 1995	KORREKTUR ENTWURF
23. NOV. 1994	VORENTWURF - 2. VARIANTE
10. NOV. 1994	VORENTWURF - 1. VARIANTE

STADT KOBLENZ
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 151b
"ÖKO-SIEDLUNG"

DER BAUTRÄGER: Koblenz + Burg 52088 Koblenz	IN ZUSAMMENARBEIT MIT: VEREIN ÖKO-SIEDLUNG e.V. KOBLENZ	Projektnummer: 264 M 1:250
ARCHITEKTURBÜRO STADTPLANUNGSBÜRO DIP.-ING. ARCHIT. RICHARD DWB	WINFRIED MANNERT UND PARTNER TELEFON 06 71 3 20 39 TELEFAX 06 71 3 20 39 FAX 06 71 3 20 39 55545 BAD KREUZNACH	