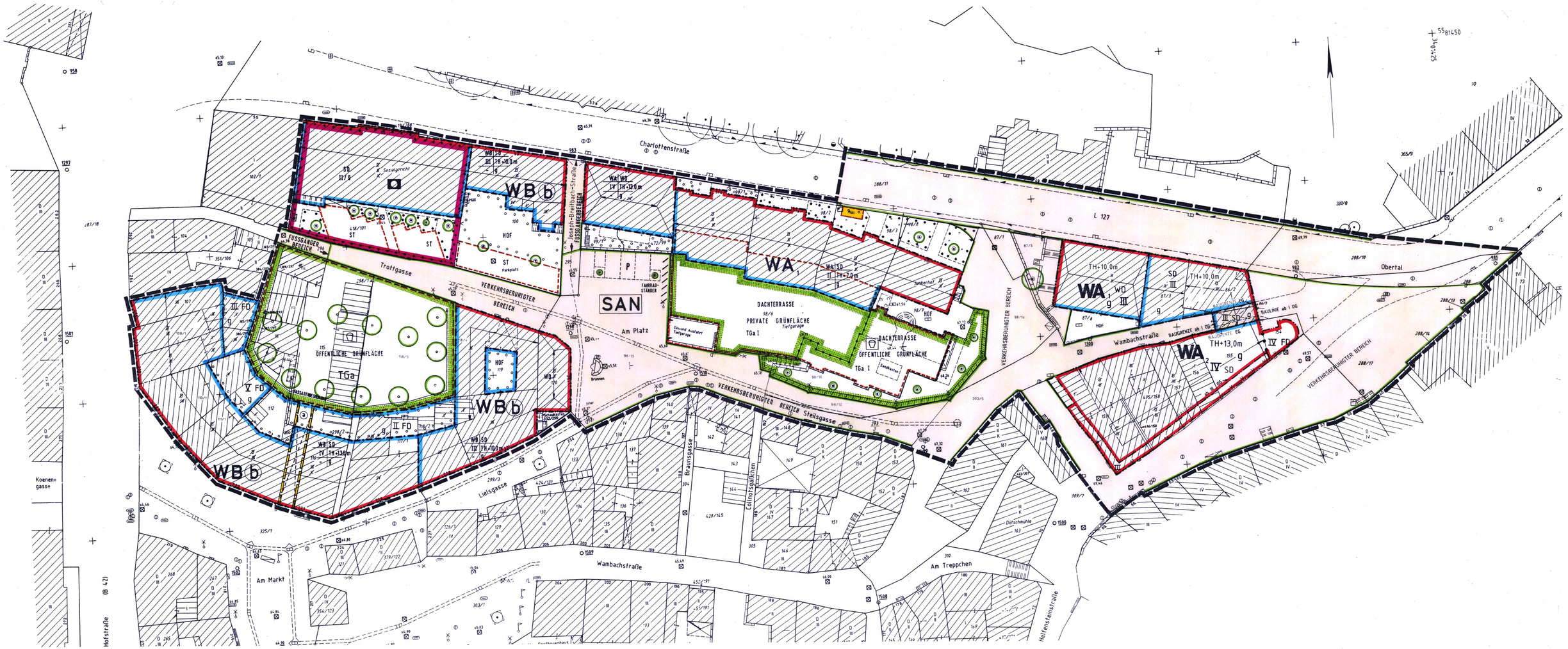


# STADT KOBLENZ

**BEBAUUNGSPLAN NR.** 164d
(Verbindlicher Bauleitplan)

**BAUGEBIET** BEREICH ZWISCHEN CHARLOTTENSTRASSE/HELFENSTEIN-STRASSE/STEILSGASSE/LIELSGASSE/AM MARKT/HOFSTR.

**GEMARKUNG:** EHRENBREITSTEIN
**FLUR:** 5
**MASSTAB 1 :** 250

**STADTVERWALTUNG KOBLENZ**

Koblenz, 20. 6. 2000 und 15. 12. 2000

PLANUNGSAMT — VERMESSUNGSAMT

Bezirksarchitekt — Leitender Vermessungsingenieur

20. 6. 2000
Vermessungsdirektor

Der Fachbereichsausschuss IV der Stadtrat/Bau- und Grundstücksausschuß hat in seiner Sitzung am 15. 12. 2000 den Entwurf des Planes mit seiner Begründung beschlossen. Der Entwurf des Planes mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 15. 7. 2000 bis 15. 8. 2000 ausgelegen.

Anregungen wurden weder vorgebracht.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat am 15.12.2000 und 19.5.2001 beschlossen. Soweit Anregungen berücksichtigt wurden, daraus erforderliche Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

Koblenz 18.5.2001

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von dem Stadtrat am 17.5.2001 als Satzung beschlossen worden.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, 18.5.2001

Oberbürgermeister

Gem. Beschluß vom ..... wird die Genehmigung erteilt (§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB).

Koblenz, .....

Der Satzungsbeschluß wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB nach der Ausfertigung ortsüblich bekanntgemacht.

~~Die Erteilung der Genehmigung durch ..... wird nach der Ausfertigung ortsüblich bekanntgemacht.~~

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, 24. 8. 2001

Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 28.8.2001 erfolgt.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage:

Koblenz, 28. 8. 2001

Amtsrat

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO -
1.1 Kerngebiete MK
1.1.1 Kerngebiete allgemein § 6 BauNVO
1.1.2 Kerngebiete eingeschränkt § 6 BauNVO
1.1.3 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO WA
1.1.4 Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO WB
1.1.5 Gemischte Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO M
1.2.1 Dorfgebiete § 5 BauNVO MD
1.2.2 Mischgebiete § 6 BauNVO MI
1.2.3 Kerngebiete § 7 BauNVO MK
1.3 Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
1.3.1 Gewerbegebiete § 8a VNOb GE
1.3.2 Industriegebiete § 9 BauNVO GI
1.4 Sonderbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO SO
1.5 Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauNVO SO
1.6 Wochenendhausgebiete
1.7 Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
1.8 Kleingärten
1.9 Gebietsmischung des Zahl. 1.1 bis 1.8 zulässigen Nutzungen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.10 Sonstige Nutzungen

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO
2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Mindestgeschoßflächenzahl (MGFZ) als Höchstwert als Mindestwert
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) oder Mindestgrundflächenzahl (MGRZ) als Höchstwert als Mindestwert
2.3 Baumassenzahl (Baumasse je Nutzungseinheit) als Höchstwert
2.4 Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO
2.5 Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
2.6 Dorfgebiete § 5 BauNVO
2.7 Mischgebiete § 6 BauNVO
2.8 Kerngebiete § 7 BauNVO
2.9 Gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
2.10 Industriegebiete § 9 BauNVO
2.11 Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
2.12 Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauNVO
2.13 Wochenendhausgebiete
2.14 Kleingärten
2.15 Gebietsmischung des Zahl. 2.1 bis 2.14 zulässigen Nutzungen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.16 Höhe baulicher Anlagen
2.17 Höhe von Bauvorsprüngen und Vorbauten
Traufhöhe TH: ≥ TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe FH: ≥ FH 15,5 m über HN
Oberkante OK: ≥ OK 13,4 m über HN
als Mindest- und Höchstwert: ≥ OK 13,4 m bis 13,4 m über HN
zwingend: ≥ OK 13,4 m über HN

**3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
3.1 Offene Bauweise o
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig E
3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig D
3.1.3 nur Hausgruppen zulässig H
3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
3.2 Geschlossene Bauweise g
3.3 Abweichende Bauweise a
3.4 Baulinie
3.5 Baugrenze
Grundflächenangaben
Geschoßzahlen
zwingend
Gestaltende Festsetzungen (zum 1.BauGB)
Flachdach FD
Satteldach SD
Walmdach WD
Dachneigung ≥ 0 (FD) ≥ 23 = flachst als 23° = steiler als
Stellung der baulichen Anlagen (zum § 9 Nr. 1 i. 2 BauG)
Firstrichtung

**4. EINBAUTIEFEN UND ANLAGEN ZUR VERBRINGUNG DER ABFÄLLE UND ABWÄSSERMENGE DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHE, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINSAMEN FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB:
4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen
Öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr
4.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen

**5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB
5.1 Straßenverkehr
5.1.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
5.1.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
5.1.3 Nicht öffentlich
5.2 Bahnen
5.2.1 Bahnanlagen
5.2.2 Straßenbahnen
5.3 Seilbahnen
5.3 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege
5.4 Umgrenzung der Flächen für den Lärmschutz

**6. GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB:
6.1 Straßenbegleitgrünflächen
6.2 Straßenbegrünungsflächen
6.3 Grünflächen für Gemeinschaftsanlagen
6.4 Grünflächen
6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
6.6 Sonst. Ausbauten und Anschlüsse von Straßen und die Verkehrsflächen
6.6.1 Einfahrt
6.6.2 Einfahrtsbereich
6.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.7 Bahnen Planzeichen vgl. Abschnitt 5.2
6.8 Luftverkehr Planzeichen vgl. Abschnitt 5.4

**7. FLÄCHEN FÜR WASSERGEWINNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB:
7.1 Wasserflächen
Zweckbestimmung
Wasserlauf Wasser
Hafen Hafen
Fischerei Hegegang
Wasser

**8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB:
oberirdisch
unterirdisch
Zweckbestimmung

**9. GEHRÄNDER**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB:
Zweckbestimmung
Parkanlage Parkanlage
Dauerkleingärten Dauerkleingärten
Sportplatz Sportplatz
Spielplatz Spielplatz
Friedhof Friedhof
Zweckbestimmung
Kleingärten Garten

**10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABLAUFES**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB:
10.1 Wasserflächen
Zweckbestimmung
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung
Hochwasser-schutzanlagen
Überschwemmungsgebiet
Überschwemmungsgebiet
Sonstige Darstellungen
Erholungswald

**11. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT, ANBAUWÄNDE UND FLÄCHEN FÜR BAUGRAMMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON TIEREN UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Nr. 1 i.V.m. BauGB:
11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB:
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, soweit keine Festsetzungen nach anderen Vorschriften getroffen werden können
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (1.1 bis 5 BauGB)
11.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB:
Anpflanzungen Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
Erhaltung Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
11.3.21 Umgrenzung von Flächen zur Begrünung von Stellplätzen und für Garagen und Gemeinschaftsgaragen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB:
Stellplätze St
Garagen Garagen
Gemeinschaftsgarage GGa
Spielplatz Kinderspielplatz

**12. FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB:
12.1 Flächen für Wald
Zweckbestimmung
Erholungswald

**13. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB:
13.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB:
Erhaltung Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
13.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB:
Erhaltung Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 (1.1 bis 5 BauGB:
Schutzgebiete und Schutzobjekte
Naturdenkmäler Naturdenkmäler
Landschaftsschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet
Geschützte Landschaftsbestandteile

**14. ANGABEN FÜR DIE STADTERNEUERUNG UND DIE SANIERUNGSZIELE**
§ 9 Abs. 1 § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB:
14.1 Umgrenzung des Erhaltungsbereiches, wenn im Bebauungsplan festgesetzt
§ 172 Abs. 1 BauGB:
14.2 Umgrenzung der Gebiete, in denen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsbestandes unterlegen
§ 9 Abs. 1, § 9 Abs. 6 BauGB:
14.3 Einzelanlagen (wenn gesch. Kulturdenkmale, die zum Denkmalschutz unterlegen
§ 9 Abs. 1, § 9 Abs. 6 BauGB:

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
15.1 Umgrenzung der Bauflächen, für die eine unterirdische Bebauung zulässig nicht vorgesehen ist
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB:
15.2 Versorgungsfläche für die Größe, Breite und Tiefe der Versorgungsanlagen und Hochwasserschutzanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Versorgungsfläche
Versorgungsfläche
15.3 Umgrenzung von Gebieten, in denen Luftschadstoffe, die Luft schädlich verunreinigende Stoffe nicht oder nur vermindert ausgestoßen werden dürfen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB:
15.4 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB:
15.5 Umgrenzung von von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB:
15.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Substituenten, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB:
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
15.7 Abtrennen des Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB:
OK Oberkante
Gebäudehöhe
15.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB:
15.9 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 9 § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVNVO:
15.10 Umgrenzung der Flächen, bei denen Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulichen Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB:
15.11 Umgrenzung der Flächen, bei denen der Bergbau umgeht oder die / or dort Altbau vorhanden sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6, § 9 § 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB:
15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB:
15.13 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB:
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB:
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets
§ 9 § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVNVO:

**VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE SIGNATUREN**
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Katastrale Grenzlinie Grenzfestsetzungsgrenze
Hecke
Zaun
Mauer
Vorhandene Hochgebäude
Vorhandene öffentliche Gebäude (Kultus)
Vorhandene Wohnhäuser (Wohnhäuser)
Baum
Laubbaum
Nadelbaum
Laubbaum
Nadelbaum
Leichtbau
Kapelle, Grab
Kranichsicht
Schiebetrappe, Wasser
Elektr. Leitung
Wasserschacht
Straßenbrunnen
Straßenschacht, Fahrbrunnen
Leitungen
Kabelschacht, Kabelsäulen
Straßenbaum
Fernsprechhäuschen
Stahlbetonmast
Elektrizitätsmast
Stahlgittermast
Gebäude die auch der Luftfahrtsicherung Übersichtlichkeit, bzw. die ohne Gebäudehöhenangabe angegeben wurden
Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfäl.

**BAUM OHNE BESTANDSSCHUTZ**

**STAND DER PLANUNTERLAGE:** JULI 2000
STAND DES KATASTERS: JULI 2000

siehe Text zum Bebauungsplan

a