STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 177 A WOHNBEBAUUNG AN DER OBEREN ARENBERGER STRASSE
(Verbindlicher Bauleitplan)

BAUGEBIET KOBLENZ-NIEDERBERG

GEMARKUNG: NIEDERBERG
FLUR: 6
MASSTAB 1 : 500

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 22. 2. 1994

PLANUNGSAMT: Lis Baudirektor

VERMESSUNGSAMT: Vermessungsdirektor Obervermessungsrat

Regierungsdirektor

BauGA

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22. 2. 1994 dem Entwurf des Planes mit seiner Begründung zugestimmt.
Der Entwurf des Planes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB- vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 14. 3. 1994 bis 28. 3. 1994 ausgelegen.
Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 19. 5. 1994 beschlossen.
Soweit Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, sind auf darauf entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 20. 5. 1994
* i.V. mit § 2 Abs 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch-BauGB-Maßnahmengesetz vom 28. 4. 1993 - (BGBl. I S. 622)

Oberbürgermeister

BauGA - Bau- und Grünflächenausschuß

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am 19. 5. 1994 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 20. 5. 1994

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Oberbürgermeister

Gemäß Beschluß vom ~~bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken~~ wegen Rechtsverletzung gem. § 11 BauGB: entfällt!

§ 2 Abs. 6 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

Koblenz, den

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ

Der Beschluß vom 19. 5. 1994 wird gem. § 12 Satz 2-5 BauGB ~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gem. § 12 BauGB~~ nach der Ausfertigung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Koblenz, den 16. 9. 1994

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 17 / ~~20.~~ 9. 1994 erfolgt.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 19 / ~~20.~~ 9. 1994

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage

Stadtamtmann

---

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Wohngebäuden (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) W
1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) WS
1.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) WR
1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA
1.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) WB
1.2 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) G
1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GE
1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) GI
1.4 Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) S
1.4.1 Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) SO ERH
/ B Wochenendhausgebiete SO WOCH
1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) SO
/ B Kleingebiete

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl: Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß (z. B. 0,5 bis 0,7) oder GFZ mit Dezimalzahl
2.2 Geschoßfläche: GF mit Flächenangabe als Höchstmaß (z. B. GF 500 m²)
als Mindest- u. Höchstmaß (z. B. GF 400 m² bis 500 m²)
2.3 Baumassenzahl: Dezimalzahl im Rechteck oder BMZ mit Dezimalzahl (z. B. BMZ 3.0)
2.4 Baumasse: BM mit Volumenangabe (z. B. BM 4000 m³)
2.5 Grundflächenzahl: Dezimalzahl oder GRZ mit Dezimalzahl (z. B. GRZ 0.4)
2.6 Grundfläche: GR mit Flächenangabe (z. B. GR 100 m²)
2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. II) als Mindest- und Höchstmaß (z. B. III - V) zwingend (römische Ziffer in einem Kreis, z. B. V)

Vollgeschosse: Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude mit Angaben des vorhandenen Vollgeschosses

zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 BauO)

2.8 Höhe baulicher Anlagen: als Höchstmaß (z. B. TH 12.4 m über Gehweg, FH 13.1 m über NN, OK 124.5 m über NN) als Mindest- und Höchstmaß (z. B. OK 118.0 m bis 124.5 m über NN) zwingend (z. B. OK 124.5 m über NN)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
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
3.3 Abweichende Bauweise
3.5 Baugrenze

Grundstücksgrenzen vorhanden geplant

Gestalterische Festsetzungen (gem. § BauO): Flachdach FD, Satteldach SD, Walmdach WD, Dachneigung z. B. 0 bis 23 = flacher als 23 = steiler als

Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN

(§ 5 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 ÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Straßenverkehr
5.1.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
5.1.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
5.1.3 Ruhender Verkehr (P)
5.2 Bahnen
5.2.1 Bahnanlagen
5.2.2 Straßenbahnen
5.2.3 Seilbahnen
5.3 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege / B Hauptwanderweg
5.4 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Zweckbestimmung
Flughafen
Landeplatz
Segelfluggelände
Hubschrauberlandeplatz

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche (P)
Fußgängerbereich (F)
Verkehrsberuhigter Bereich (V)
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
/ B Einfahrt
/ B Einfahrtbereich
/ B Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.5 Bahnsteig Planzeichen vgl. Abschnitt 5.2
6.6 Luftverkehr Planzeichen vgl. Abschnitt 5.4

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Elektrizität, Abwasser
Gas, Abfall
Fernwärme, Abgrenzung
Wasser

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch
unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Parkanlage, Zeltplatz (Z)
Dauerkleingarten, Badeplatz, Freibad (B)
Sportplatz, Friedhof (F)
Spielplatz

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorgarten, Garten (G)
Zwergarten

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserflächen
Zweckbestimmung / B
Halten
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung / B
Hochwasserschutzanlagen
Überschwemmungsgebiet
10.3 Umgrenzung der Flächen mit wassergefährdenden Eigenschaften
Zweckbestimmung / B
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (SW)
Schutzgebiet für Oberflächengewässer (SW)

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Flächen für Aufschüttungen
11.2 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Flächen für die Landwirtschaft
12.2 Flächen für Wald
Zweckbestimmung / B
Erhaltungswald (E)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Festsetzungen:
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB:
Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB:
13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für 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
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 5 Abs. 2 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB:
Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB:
Erhaltung: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB:
Schutzgebiete und Schutzobjekte
Naturschutzgebiet (N), Naturpark (NP)
Nationalpark (NLP), Naturdenkmal (ND)
Landschaftsschutzgebiet (L), Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.1 Umgrenzung von Gebieten mit Erhaltungssatzung, deren Zusammensetzung wegen der städtebaulichen Gestaltung aus besonderen städtebaulichen Gründen
§ 172 Abs. 1 BauGB:
14.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB:
14.3 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB:

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbehandlung nicht vorgesehen ist
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
15.2 Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken als Voraussetzungen für Wohnbaugenehmigungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Mindest-Höchstgröße F mind./höchst. / B F mind./höchst. 1000 m²
Mindest-Höchsttiefe T mind./höchst. / B T mind./höchst. 20 m
Mindest-Höchstbreite B mind./höchst. / B B mind./höchst. 20 m
Mindest-Höchsttiefe t mind./höchst. / B t mind./höchst. 60 m
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
Stellplätze St (Gemeinschaftsanlage GSt)
Garagen G (Gemeinschaftsanlage GGa)
Sperrgebiet
15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
bei schmalen Flächen

15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.7 Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
15.10 Höhenlage bei Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
/ B OK Oberkante: Gehweg 124.5 m ü. NN
/ B UK Unterkante: Brücke 116.0 m ü. NN

15.11 Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonders bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
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 Nutzung / B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4 bis 9, § 16 Abs. 5 BauNVO)

VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE SIGNATUREN

Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Natürliche Geländeneigungsgrenze (Geländeneigungsgrenze)
Hecke, Zaun, Mauer
Vorhandene Wohngebäude, Vorhandene öffentliche Gebäude (Rathaus), Vorhandene Gebäude, Nebengebäude, ganz oder überwiegend unterkellert
Baum, Kreuz, Kapelle, Nothilfestelle
Denkmal, Hydrant oberirdisch, Hydrant unterirdisch
Schieberkappe Wasser, Kappe Gas, Kanalschacht
Straßenkreuzen, Elektr. Leitung, Wasserschacht
Bildstock, Fernsehturm, Umformer, Kabelschacht, Kabelkasten
Schachtdeckel, Hochmast, Fernsprechhäuschen
Stahlgittermast, Einzelbetonmast, Stahlgittermast

Gebäude die aus der Luftbildauswertung übernommen, bzw. die ohne Gebäudeeinmessung eingezeichnet wurden.

Amtliche Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz

BAUM OHNE BESTANDSSCHUTZ

STAND DER PLANUNTERLAGEN / ERGÄNZUNGEN

ⓐ, E1

siehe Text zum Bebauungsplan

WR GRZ 04 GFZ 1.1 O III

WR GRZ 04 GFZ 0.8 E II

WR GRZ 04 GFZ 0.8 O II

Öffentliche Grünfläche

AUSGLEICHSFLÄCHE

TIGA

WENDEPLATZ

PLANSTRASSE A

WOHNWEG

GEMARKUNG NIEDERBERG

Flur 6

GEMARKUNG ARENBERG

Flur 1

Flur 5

Arenberger Straße

Wasserbehälter

E 1