B,pl. Nr. 185

STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 185
(Verbindlicher Bauleitplan)

BAUGEBIET Lohrstraße , Pfuhlgasse , Görgenstraße , Altlöhrtor

GEMARKUNG: Koblenz
FLUR: 8
MASSTAB 1 : 250

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 12. 4. 1994

PLANUNGSAMT Baudirektor

VERMESSUNGSAMT Vermessungsdirektor

Begründung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.4.1994 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 9. 5. 1994 bis 9. 6. 1994 ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 10.11.1994 beschlossen. Soweit Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, sind die daraus entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

Koblenz, den 22.11.1994

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am 10. 11. 1994 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 22. 11. 1994

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom 21. 02. 95 bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11 BauGB).

Koblenz, den 21. 02. 95

REGIERUNGSPRÄSIDENT KOBLENZ
Im Auftrag
L.S. Dondelinger

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gem. § 11 BauGB zur Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt

Koblenz, den 16. 3. 1995

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 17. 3. 1995 erfolgt.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 17. 3. 1995

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrag
Stadtamtmann

BauGB - Bau- und Grünflächenordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO - § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Wohnbauflächen (§ 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 Bauflächen (§ 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
1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) SO
i.V. mit § 4 Kleingebiete
1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; § 16 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Die räumliche Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten ist in der Planzeichnung durch Buchstaben gekennzeichnet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl, Decimalzahl in Kreisform (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) als Mindest- u. Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) z.B. GFZ 0,5 bis 0,7
2.2 Geschoßfläche GF als Flächenangabe als Höchstmaß z.B. GF 500 m² als Mindest- u. Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
2.3 Baudichten: Decimalzahl in Hektarzahl über BMZ Decimalzahl z.B. BMZ 2,0
2.4 Baudichte: Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) z.B. BM 4000²
2.5 Grundfläche: GR als Flächenangabe z.B. GR 180 m²
2.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Mindest- und Höchstmaß z.B. III - IV
römische Ziffer in einem Kreis z.B.

Vollgeschoßzahl
(Mehrere Angaben sind zulässig, wenn Abweichungen festgesetzt werden (§ 17 Abs. 3 BauNVO))
Gebäude mit Ausnahme des vorhandenen Vollgeschosses zusätzliches Vollgeschoß als Dachraum ausbaubar (§ 2 Abs. 4 BauGB)

2.7 Höhe baulicher Anlagen
a) in einer Bezugsgröße
b) in Höhenmaß
Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe FH z.B. FH 15,5 m über NN
Obertrauhe OK z.B. OK 124,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß zwingend z.B. OK 116,0 m bis 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
3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2 Geschlossene Bauweise
3.3 Abweichende Bauweise
3.4 Baulinie
3.5 Baugrenze

Grundflächengrenzen vorhanden geplant

Gestalterische Festsetzungen (gem. LBauO)
Dachform SD
Dachneigung WD
Wuhrdach
Dachneigung z.B. 20 - 23 ° = flacher als 0 - 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 PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BEDARFS; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 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 DEN ÜBERÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Straßenflächen
5.1.1 Ausbaubare und ausbaufähige Straßen
5.1.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
5.1.3 Ruhender Verkehr
5.2 Bahnen
5.2.1 Bahnanlagen
5.2.2 Straßenbahnen
5.2.3 Seilbahnen
5.3 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege (§ Hauptverbindung)
5.4 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Zweckbestimmung
Flugplatz
Landeplatz
Segelfluggelände
Hubschrauber-landeplatz

6. VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
z.B. Einfahrt
z.B. Einfahrtsbereich
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.5 Bahnen 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
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung

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

Zweckbestimmung
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Spielplatz

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserflächen
Zweckbestimmung z.B.
Hafen
10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 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
(§ 9 Abs. 1 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 z.B.
Erholungswald

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, die auf solche Festsetzungen nach anderen Vorschriften gestellt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 (§ 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 (§ 9 Abs. 1 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 (§ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte
Naturschutzgebiet
Naturpark
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützte Landschaftsbestandteile

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG UND FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 172 Abs. 1 BauGB)

14.1 Umgrenzung von Erhaltungsgebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung (§ 172 Abs. 1 BauGB)
14.2 Umgrenzung von Gebieten, in denen zum Schutz gegen Immissionen
14.3 Emittierender Gewerbebetrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung der Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbehandlung nicht vorgesehen ist (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
15.2 Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Mindest-Höchstmaße
F mind.-Höchst. z.B. F mind.-Höchst. 1000 m²
Mindest-Höchstmaße
B mind.-Höchst. z.B. B mind.-Höchst. 20 m
Mindest-Höchstmaße
T mind.-Höchst. z.B. T mind.-Höchst. 50 m
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
Stellplätze St Gemeinschafts-stellplätze GSt
Garagen G Gemeinschafts-garagen GGa
Sonstiges
15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, die von der sonstigen städtebaulichen Struktur erhalten sind (§ 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 Schutzvorkehrungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche 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 freizuhalten 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 der Straßenkörper (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
z.B. OK Oberkante: Gehweg 124,5 m ü. NN
z.B. UK Unterkante: Brücke 116,0 m ü. NN

EG = Erdgeschoß
OG = Obergeschoß

HERRICHTUNGSSKIZZEN UND TOPOGRAPHISCHE DARSTELLUNGEN

Gemeindegrenze
Flurgrenze
Gebäude
Gebäude mit Hausnummer
Hecke
Zaun
Vorhandenes offenes Gebäude (Reihenhaus)
Vorhandenes geschlossenes Gebäude (Reihenhaus)
Mauer
Vorhandene Wohngebäude geplant
Amtsgrenze
Vorhand. Wirtschafts-gebäude
geplant
Baum
Hydrant, oberirdisch
Hydrant, unterirdisch
Dornstrauch
Schaltkasten, Wasser
Kopper. Gas
Kanaldeckel
Straßenmesspunkt
Elektr. Leitung
Wasserschacht
Abstands-Fixdreieck
Leitungsmast
Kabelschacht, Kabelkasten
Schaltkasten
Hochmast
Fernsprech-Muschen
Stahlgittermast
Eisenbetonmast
Stahlgittermast

Gebäude die aus der Luftbildauswertung übernommen bzw. die ohne Ortsbesichtigung eingezeichnet wurden

Weitere Signaturen siehe Zeichenschlüssel für Katasterkarten und Vermessungsrisse
© Vermessungsamt Koblenz

BAUEN OHNE BESTANDSSCHUTZ

STAND DER PLANGRUNDLAGEN: Februar 1994 Stand des Katasters April 1994
ERGÄNZUNGEN

a b siehe Text zum Bebauungsplan

EG = Erdgeschoß
OG = Obergeschoß

Geändert gem. der am 13. 6. 1996 vom Stadtrat beschlossenen Satzung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.185 (Änderung Nr. 1).
Die Änderung wird nach der Ausfertigung gem. § 12BauGB ortsüblich bekanntgemacht und tritt damit in Kraft.

Ausgefertigt:
Koblenz, 29.8.1996
Stadtverwaltung Koblenz
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 3. 9. 1996 erfolgt. Damit ist die Änderung in Kraft getreten.

Koblenz, 3. 9. 1996 Stadtverwaltung Koblenz
Im Auftrag:
Stadtamtmann

Gemeinschaftshof

Sonderzeichnung Änderung Nr. 1

Pfuhlgasse
Lohrstraße
Zufahrt
Barbaragäßchen
Gemeinschaftshof
siehe Sonderzeichnung
Feuerwehrzufahrt
Altlöhrtor
Görgenstraße
Zufahrt

MK
g
GRZ 1,0

V FD
IV FD
III FD
IV SD

ab 1.OG

55 81 200
33 99 950