STADT KOBLENZ

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN **Nr. 199**

BAUGEBIET **AM KRATZKOPFERHOF**

GEMARKUNG: **Pfaffendorf**
FLUR: **4, 5**
MASSTAB 1 : **500**

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 20. 11. 1996

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

PLANUNGSAMT

Leit. Baudirektor

Der Stadtrat Bau- und Grünflächenausschuß hat in seiner Sitzung am 25. 10. 1994 dem Entwurf des Planes mit seiner Begründung zugestimmt. Der Entwurf des Planes mit Begründung hat gemäß §§ 7 Abs. 3 und 2 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-Maßnahmen- vom 28. 4. 1993 (BGBl. I. S. 622) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 4. 11. 1996 bis 25. 11. 1996 ausgelegen.
Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 15. 12. 1994 beschlossen.
Soweit Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, wurde der Plan entsprechend geändert.
Soweit Bedenken und Anregungen zurückgestützt wurden, wurde der Plan entsprechend entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

Koblenz, den 27. 2. 1997

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Oberbürgermeister

Der Vorhaben und Erschließungsplan gem. § 7 Abs. 1 Baugesetzbuchnamen G i. V. m. § 10 BauGB durch den Stadtrat am 15. 12. 1994 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 27. 2. 1997

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom -7. 04. 97 bestehen gegen diesen Vorhaben und Erschließungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11BauGB).

Koblenz, den -7. 04. 97

REGIERUNGSPRÄSIDENT KOBLENZ

Im Auftrag

Leit. Baudirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gem. § 24 Abs. 3 Satz 2 der Ausfertigung ortsüblich bekanntgemacht.
Der Vorhaben und Erschließungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Ausgefertigt:

Koblenz, den 22. 4. 1997

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 24. 4. 1997 erfolgt.
Damit ist der Vorhaben und Erschließungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 24. 4. 1997

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Stadtamtmann

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) WS
1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) WR
1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA
1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) WB
1.5 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MD
1.6 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI
1.7 Kerngebiete (§ 7 BauNVO) MK
1.8 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) G
1.9 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) GI
1.10 Sondergebiete (§ 10 BauNVO) S
1.11 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
1.12 Wochendhausgebiete SO WOCH
1.13 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) SO
1.14 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Geschoßflächenzahl
Geschoßzahl als Kann, als Höchstmaß — z.B. II
als Mindest- u. Höchstmaß — z.B. II bis IV
oder GFZ als Zwischenzahl — z.B. GFZ 0,5 bis 0,7
2.2 Grundflächenzahl
GR als Flächenangabe — z.B. GR 500 m²
als Höchstmaß — z.B. GRZ 0,4
als Mindest- u. Höchstmaß — z.B. GRZ 0,3 bis 0,6
2.3 Baumassenzahl
Baumasse als Rechnerische Zahl — z.B. BMZ 3,0
2.4 Baumasse
BM als Volumenangabe — z.B. BM 4000
2.5 Grundflächenzahl
GR als Flächenangabe — z.B. GR 150 m²
als Höchstmaß — z.B. GR 0,4
als Mindest- u. Höchstmaß — z.B. GRZ 0,4
2.6 Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß — z.B. II
als Mindest- und Höchstmaß — z.B. III bis V
zwingende Zahl — z.B. V
in einem Kreis — z.B. (II)
Vollgeschosse
Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO) — z.B. (II)
Gebäude mit Angaben des vorhandenen Vollgeschosses — z.B. V
zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 LBauO) — D

2.6 Höhe baulicher Anlagen
als Höchstmaß — z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Traufhöhe TH — z.B. TH 12,4 m über NN
Firsthöhe FH — z.B. FH 15,5 m über NN
Drempelhöhe DH — z.B. DH 13,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß — z.B. FH 116,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend — z.B. FH 124,5 m über NN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 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

Grundstücksgrenzen vorhandene —
Grundstücksgrenzen geplant —

Gestalterische Festsetzungen (gem. LBauO): Flachdach FD, Satteldach SD, Walmdach WD, Dachneigung 0 ≤ 22° D - 23° ≤ flacher als D ≤ 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 SOWIE ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DIE GEMEINSCHAFT, 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
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 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 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
5.2 Bahnen
5.2.1 Bahnanlagen
5.2.2 Straßenbahnen
5.3 Übersichtliche Wege und örtliche Hauptwege z.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
Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
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. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
z.B. Einfahrt
z.B. Einfahrtbereich
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. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Elektrizität — Abwasser
Gas — Abfall
Fernwärme — Ablagerung
Wasser

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eingeschränkt Zeitgarten — Garten

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

(§ 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 SOWIE FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 § 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. 18 und Abs. 6 § 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, BESTIMMUNGEN UNDMASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.1 Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen 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 BauNVO)
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 BauGBnur in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung — Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTGESTALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

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

14.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan (§ 172 Abs. 1 BauGB)
14.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 DSchG)
14.3 Einzelanlagen, unbeschadet der Aufzählungsliste, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
15.2 Mindesthöhe für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Mindest-Höchstmaße
Mindest-Höchstmaße
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
Stellplätze — St — Gemeinschaftsstellplätze
Garagen — Ga — Gemeinschaftsgaragen — GGa
Sperrgebiet — Aufschüttung, Abgrabung, Stützmauer
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 Rückhaltebecken oder für Verhaltungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 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 des Gebiets, in denen bei Errichtung, 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. 10 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. 3 und 8 BauGB)
z.B. OK Oberkante: Gehweg 124,5 m ü. NN
z.B. UK Unterkante: Brücke 116,0 m ü. NN
15.11 Umgrenzung der Flächen, bei denen Belastung besonders laute Immissionen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie durch Lärm anderer Immissionsquellen erheblich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau infolge oder für den Abbau von Mineralien besteht und (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
15.12 Umgrenzung der für Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Trägers von Leitungen oder eines begrenzten Personenkreises erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Boden 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 z.B. zur Baugebietsabgrenzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
private Erschließungswege
FOKE= Fußbodenoberkante Erdgeschoß
Höhenangabe über NN

VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE DARSTELLUNGEN

Gebäude mit Angaben der Anzahl der Vollgeschosse
Flurgrenze
Katastergrenze
Hecke
Zaun
Vorhandene öffentliche Gebäude, Nutzungsangabe
Vorhandene Wohngebäude, geplante
Baum
Denkmal
Schacht/Kanäle, Wasser
Straßenbegrenzungen
Bordstein, Fußsteg
Schachtdeckel
Stahlrohrmast
Mauer
Hydrant, unterirdisch
Kanalschacht
Wasserschacht
Kabelschacht, Fernsprechkabelschacht
Fernsprechhäuschen
Stahlgittermast
Gebäude die aus der Luftbildmessung übernommen sind, die ohne Genauigkeitsschätzung eingetragen wurden
Natürliche Geländekante, Böschungsschraffen
Vorhand. Wirtschaftsgebäude
Normalbaum
Laubbaum
Kastanienbaum, Kastanienbaum
Nadelbaum
Eckstandsmast
Hochmast
Fernsprechhäuschen

BAUEN OHNE BESTANDSSCHUTZ

STAND DER PLANUNTERLAGEN: Oktober 1994
Stand des Katasters: Oktober 1994

(a) (b) (c) siehe Text zum Bebauungsplan