STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 202
(Verbindlicher Bauleitplan)

BAUGEBIET Kettengarten Koblenz · Immendorf

GEMARKUNG: Immendorf
FLUR: 4 , 6
MASSTAB 1:500

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 11. 7. 1996 ~~05.09.1995~~

Beigeordneter — PLANUNGSAMT Ltd. Baudirektor — VERMESSUNGSAMT Obervermessungsrat

Der ~~BuGA~~ ~~Stadtrat~~ Stadtrat hat in seiner Sitzung am ~~05.09.1995~~ 11. 7. 1996 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 16. 9. 1996 bis 30. 9. 1996 ausgelegen.
Bedenken und Anregungen wurden ~~nicht~~ vorgebracht.
Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 7. 11. 1996 beschlossen.
Soweit Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, sind die daraus entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 8. 11. 1996

* i.V. mit § 2 Abs. 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG- vom 28. 4. 1993 (BGBl. I.S. 622)

Oberbürgermeister

~~BuGA= Bau- und Grünflächenausschuß~~

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am 7. 11. 1996 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 8. 11. 1996

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

~~Gemäß Bescheid vom ______ bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11 BauGB).~~

entfällt !
§ 2 Abs. 6 -Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch-

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ

Koblenz, den

Der Beschluß vom 7. 11. 1996 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:

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 21. 11. 1996

Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 25. 11. 1996 erfolgt.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage:

Koblenz, den 25. 11. 1996

Stadtamtmann

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 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) z.B.: Wochenendhausgebiete — SO WOCH
- 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B.: Klinikgebiete — SO KLINIK
- 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Ergänzungen der Planzeichen festgesetzt werden — z.B. WR/2 Wo

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. (0,7); als Mindest- u. Höchstmaß z.B. (0,5) bis (0,7); oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,5 bis 0,7
- 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 z.B. 3,0; oder BMZ mit Dezimalzahl, z.B. BMZ 3,0
- 2.4. Baumasse — BM mit Volumenangabe z.B. BM 4000³
- 2.5. Grundflächenzahl — Dezimalzahl z.B. 0,4; 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 römische Ziffer, z.B. III; als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V; zwingend römische Ziffer in einem Kreis, z.B. (V)

Vollgeschoßzahl Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 5 BauNVO) — II(A)
Gebäude mit Angaben des vorhandenen Vollgeschosses
zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 LBauO) — D

- 2.8. Höhe baulicher Anlagen in ____ m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
  - Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m über Gehweg
  - Firsthöhe FH z.B. FH 53,5 m über NN
  - Oberkante OK z.B. OK 124,5 m über NN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,0 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 — 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
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

Grundstücksgrenzen vorhanden / geplant

Gestalterische Festsetzungen (gem. LBauO)
Flachdach FD
Satteldach SD
Walmdach WD
Dachneigung z.B. D 23° 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 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 — F
- 4.2. Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - Sportanlagen
  - Spielanlagen

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN 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 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
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche — P; Fußgängerbereich; 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)
  - 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
(§ 5 Abs. 2 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
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Parkanlage, Zeltplatz, Dauerkleingärten, Badeplatz Freibad, Sportplatz, Friedhof, Spielplatz

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

Vorgarten Ziergarten — Garten

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 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

Zweckbestimmung z.B.: Hochwasserrückhaltebecken; Überschwemmungsgebiet

- 10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Zweckbestimmung z.B.: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung; Schutzgebiet für Oberflächengewässer

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 z.B.: Erholungswald — 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 (§ 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 (§ 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 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 (§ 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 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 Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs. 1 BauGB) — E
- 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) — D
- 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) — D

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1. Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 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-/Höchstgröße F mind./höchst z.B. F mind./höchst. 1000 m²
  - Mindest-/Höchstbreite b mind./höchst z.B. b mind./höchst. 20 m
  - Mindest-/Höchsttiefe t mind./höchst. z.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; Gemeinschaftsstellplätze GSt; Garagen G; Gemeinschaftsgaragen GGa; Spielplatz
- 15.4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) — z.B. HOTEL
- 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 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 bei Festsetzungen (§ 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
- 15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere 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, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE SIGNATUREN

Gemarkungsgrenze		Flurgrenze		Natürliche Gesetzliche Überschwemmungsgrenze	
Hecke		Zaun		Mauer	
Vorhandene Wohngebäude		Vorhandene öffentl. Gebäude (Rathaus)		Vorhand. Wirtschaftsgebäude	
Baum		Anschlagsäule		Normaluhr	
Denkmal		Hydrant, oberirdisch		Hydrant, unterirdisch	
Schieberkappe, Wasser		Kappe, Gas		Kanalschacht	
Straßensinkkasten		Elektr. Laterne		Wasserschacht	
Bildstock, Feldkreuz		Umformer		Kabelschacht, Kabelkasten	
Schaltkasten		Holzmast		Fernsprechhäuschen	
Stahlrohrmast		Eisenbetonmast		Stahlgittermast	

Gebäude die aus der Luftbildmessung übernommen, bzw. die ohne Grenzuntersuchung eingemessen wurden.

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

BAUM OHNE BESTANDSSCHUTZ

STAND DER PLANUNTERLAGEN: Oktober 1995 Stand des Katasters: Juli 1996
ERGÄNZUNGEN:

S W C1 C2 C3 — siehe Text zum Bebauungsplan