STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 208
(Verbindlicher Bauleitplan)

BAUGEBIET Anbindung Reuschweg / L 127

GEMARKUNG: Immendorf ; Arenberg
FLUR: 4 : 9 , 10
MASSTAB 1 : 500

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, 17. 11. 1998

Beigeordneter | PLANUNGSAMT Ltd. Baudirektor | VERMESSUNGSAMT Obervermessungsrat

Der Stadtrat/Bau- und Grünflächenausschuß hat in seiner Sitzung am 17. 11. 1998 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. S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 27. 12. 1998 bis 22. 1. 1999 ausgelegen.

Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat am 18. 3. 1999 beschlossen.

Soweit Anregungen berücksichtigt wurden, haben daraus entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, 19. 3. 1999

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtrat am 18. 3. 1999 als Satzung beschlossen worden.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, 19. 3. 1999

Oberbürgermeister

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

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ

Koblenz,

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

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

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Ausgefertigt:

Koblenz, 16. 9. 1999

Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 17. 9. 1999 erfolgt.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage:

Koblenz, 17. 9. 1999

Stadtamtmann

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
(§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Wohngebäuden (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	W	
1.1.1 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	
1.2. 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 WOCHE	
1.8. Wochenendhausgebiete		
1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	SO WOCHE	
1.8. Wochenendhausgebiete		
1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)		

Die Bezeichnung entsprechend der Baugebietsausweisung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) kann zur Bezeichnung in Verbindung mit einer Ziffer (z. B. W 1) verwendet werden.

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

2.1. Geschoßflächenzahl (Verhältniszahl zur Berechnung der Geschoßfläche) als Höchstmaß oder GFZ mit Dezimalzahl als Höchstmaß	z.B. 0,7 / z.B. bis 0,7
2.2. Geschoßfläche als zwingende Festsetzung als Höchstmaß	z.B. GF 500 m²
als Mindest- u. Höchstmaß	z.B. GF 600 m² bis 800 m²
2.3. Baumassenzahl (Verhältniszahl zur Berechnung der Baumasse) oder BMZ mit Dezimalzahl	z.B. BMZ 2,5
2.4. Baumasse als zwingende Festsetzung als Höchstmaß	z.B. BM 4000
2.5. Grundflächenzahl (Verhältniszahl zur Berechnung der Grundfläche) oder GRZ mit Dezimalzahl	z.B. 0,4 / z.B. GRZ 0,4
2.6. Grundfläche als zwingende Festsetzung als Höchstmaß	z.B. GR 100 m²
2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß als Mindest- und Höchstmaß als zwingend zwingende Ziffer in einem Kreis	z.B. III / z.B. III / z.B. (V)

Vollgeschoßzahl
Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude mit Angaben des vorhandenen Vollgeschosses
zwischen Vollgeschoßzahl im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 BauO)

2.8. Höhe baulicher Anlagen in ... über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	
Traufhöhe TH	z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe FH	z.B. FH 15,8 m über NN
Oberkante 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
	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	
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	

Grundstücksgrenzen vorhanden
geplant

Gestalterische Festsetzungen (gem. LBauO)
Satteldach SD
Spitzdach SP
Walmdach WD
Dachneigung z.B. D 22° D - 22° = flacher als D - 22° = 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, FÜR GEMEINBEDARF, GRÜNFLÄCHEN, FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 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 Verwaltungen 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 z.B. Naubereiderweg	
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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) besonders Zweckbestimmung	
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	P
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. Einfahrbereich	
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
6.5. Bahnen Planzeichen vgl. Abschnitt 5.2	
6.6. Luftverkehr Planzeichen vgl. Abschnitt 5.4	

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

Vorgarten
Zwischenbereich
Garten

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	Abwasser
Gas	Abfall
Fernwärme	Ablagerung
Wasser	

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	Reitanlage Freibad
Sportplatz	Friedhof
Spielplatz	

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DIE 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, die Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Zweckbestimmung z.B.	
Hochwasserrückhaltebecken	
Überschwemmungsgebiet	
10.3. Umgrenzung der Flächen für 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	

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, 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 (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)	
Schutzgebiete und Schutzobjekte	
Naturschutzgebiet	N
Nationalpark	NP
Landschaftsschutzgebiet	L
Naturdenkmal	ND
Geschützter Landschaftsbestandteil	
14. ERGÄNZUNGEN FÜR DIE STADTERWALTUNG 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)	
14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)	
14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), 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 (§ 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 Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Zweckbestimmung	
Stellplätze St	Gemeinschaftsanlage GSt
Garagen	Gemeinschaftsgarage GGa
Sonstiges S	
15.4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	z.B.
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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 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 durch Luftverkehr, Straßenverkehr, sonstigen Verkehr oder durch Anlagen für sportliche Zwecke verursachte Geräuschimmissionen 70 dB(A) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	
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 Bodenmassen, 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 denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen Schäden infolge Bergbau oder bei denen besonders baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 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 (§ 9 Abs. 2 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 (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 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
Hecke	Zaun
Vorhandene Wohngebäude	Vorhandene öffentliche Gebäude (Beispiel) Schule
Baum	Anschlußpunkt
Denkmal	Hydrant, oberirdisch
Schieberkappe, Wasser	Kappe, Gas
Straßenablaßöffnung	Elektr. Laterne
Bildstock, Feldkreuz	Uhrturm
Schaltkasten	Holzmast
Stahlrohrmast	Eisenbetonmast
Natürliche Geländeoberfläche	Mauer
Vorhand. Wirtschaftsgebäude	Nomenkl.
Hydrant, unterirdisch	Wasserschacht
Kabelschacht, Kabelkasten	Fernsprechkabelschacht
Stahlgittermast	Gebäude die aus der Luftbildmessung übernommen, bzw. die ohne Ortsaufnahme eingemessen wurden

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

BAUM OHNE BESTANDSDATUM

STAND DES PLANUNTERLAGEN: Oktober 1998 . Stand des Katasters : November 1998
ERGÄNZUNGEN:

öGI . VI . V2 . V3 . STR

siehe Text zum Bebauungsplan