GI
GRZ 0.7
BMZ 3.0

GI
GRZ 0.7
BMZ 3.0

GI
GRZ 0.7
BMZ 3.0

Gemarkung Wallersheim
Flur 9

Gemarkung Neuendorf
Flur 3

Flur 8

Theo-Ehrhardt-Straße
Moselweißer Straße
Hafenbahn
Straße
Lagerplatz
Silos
LEITUNGSSTRASSE

380 KV
110 KV
220 KV

STADT KOBLENZ

Änderungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 22

BAUGEBIET: Industriegebiet Wallersheim, Kesselheim (I. Bauabschnitt)

GEMARKUNG: Wallersheim
FLUR: 9
MASSTAB 1: 500

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 13.9.1984 — PLANUNGSAMT — VERMESSUNGSAMT

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.9.1984 dem Entwurf des Planes mit seiner Begründung zugestimmt.
Der Entwurf des Planes mit Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes – BBauG – i. d. F. d. Bekanntmachung v. 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 15.10.1984 bis 15.11.1984 ausgelegen.
Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am ... beschlossen.
Soweit die Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, ist der Plan entsprechend geändert.

Koblenz, den 3.5.1985 — STADTVERWALTUNG KOBLENZ — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG durch den Stadtrat am 25.4.1985 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 3.5.1985 — STADTVERWALTUNG KOBLENZ — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid vom 10. Juli 1985 genehmigt worden.

Koblenz, den 10. Juli 1985 — BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ — Im Auftrag — Bau-Baudirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG am 14.8.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Koblenz, den 14.8.1985 — STADTVERWALTUNG KOBLENZ — In Vertretung — Bürgermeister

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –

1.1 Wohngebäude (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
1.1.1 Kleinsiedlungsgebäude (§ 2 BauNVO)
1.1.2 Reine Wohngebäude (§ 3 BauNVO)
1.1.3 Allgemeine Wohngebäude (§ 4 BauNVO)
1.1.4 Besondere Wohngebäude (§ 4 a BauNVO)
1.2 Gemischte Baugebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
1.2.1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
1.2.3 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
1.3 Gewerbliche Baugebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
1.4 Sondergebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
1.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
1.4.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit Wochenendhausgebiete
1.4.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl als Höchstmaß oder GFZ mit Dezimalzahl z. B. GFZ 0.7
2.2 Geschoßfläche GF mit Flächenangabe z. B. GF 500 m²
2.3 Baumassenzahl Baumassenzahl als Höchstmaß oder BMZ mit Dezimalzahl z. B. BMZ 3.0
2.4 Baumasse BM mit Volumenangabe z. B. BM 4000 m³
2.5 Grundflächenzahl Grundzahl mit Dezimalzahl oder GRZ mit Flächenangabe z. B. GRZ 0.4 oder GR 100 m²
2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze römische Ziffer z. B. II
als Mindest- und Höchstgrenze römische Ziffern z. B. II–V
zwingend römische Ziffer in einem Kreis z. B. (V)
Vollgeschoßzahl Ausnahmen kann im Einzelfall zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauNVO)
Gebäude mit Angabe der zulässigen Vollgeschosse
zwischen Vollgeschoß als Obergrenze (absolut) (gem. § 2 Abs. 4 LBauO) zwischen Vollgeschoß als Rahmen
als Höchstgrenze
Dachneigung DN z. B. 30° bis 45°
Dachform SD Satteldach
PD Pultdach
ZD Zeltdach
WD Walmdach
KD Krüppelwalmdach
MD Mansardendach
FD Flachdach
HD Halbdach
BD Bogendach
SHD Sheddach

Firsthöhe FH
z. B. FH 163.5 m über NN
Oberkante OK
z. B. OK 163.5 m über NN
als Mindestgrenze
z. B. OK Mind. 162.0 m über NN
als Mindest- und Höchstgrenze
z. B. OK 162.0 bis 164.5 m über NN
zwingend
z. B. OK 163.5 m über NN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

3.1.1 Offene Bauweise
3.1.2 nur Einzelhäuser zulässig
3.1.3 nur Doppelhäuser zulässig
3.1.4 nur Hausgruppen zulässig
3.1.5 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2 Geschlossene Bauweise
3.3 Baulinie
3.4 Baugrenze
Grundstücksgrenzen vorhanden
geplant
Grundflächen der Hauptanlagen (gem. LBauO) Flächtiefe 150
Seitenlänge 150
Wandtiefe 160
Eindringung z. B. D 2.0 (1 – 2) Vielfaches der Wandhöhe

Stützmauer, Böschungen, Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Fahrbahnkante

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)

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
Schulsportanlagen
Feuerwache

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BBauG)

5.1 Straßenverkehr
5.1.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
5.1.2 Bereiche oberirdische und unterirdische Straßenverkehrsflächen
5.1.3 Ruhender Verkehr
5.2 Bahnen
5.2.1 Bahnanlagen
5.2.2 Straßenbahnen
5.2.3 Seilbahnen
5.3 Übergebäude Wege und örtliche Hauptwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
5.4 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Zweckbestimmung
Flughafen
Segelflugplatzende
Landeplatz
Hubschrauber-landeplatz
5.5 Verkehrsberuhigte Bereiche
5.6 Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Straßenbegrenzung
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzung
Parkplatz
Zweckbestimmung
Garagengeschoß
Sportplatz
Spielplatz
Private
Kongelten Zweigleis
Zufahrten
Elektrobetrieb
Freibad
Gasten

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

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

Zweckbestimmung
Elektrizität
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung
unterirdisch
oberirdisch
unterirdisch

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERMEIDUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

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.
Hochwasserrückhaltedeich
Überschwemmungsgebiet
10.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung z. B.
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Schutzgebiet für Oberflächengewässer

8. GRÜNFLÄCHEN

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

Öffentliche Zweckbestimmung
Parkanlage
Dauerkleingarten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badestrand
Freibad
Grünanlage
Gärten

9. 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 BBauG)

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

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 BBauG)

Wasserflächen
Zweckbestimmung z. B.
Hafen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung z. B.
Hochwasserrückhaltedeich
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen 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 BBauG)

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

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

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

12.1. Flächen für die Landwirtschaft
12.2. Flächen für die Forstwirtschaft
Zweckbestimmung z. B.
Erholungswald

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 6 BBauG)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BBauG)
13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BBauG)
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und Abs. 6 BBauG)
Anpflanzen z. B.
Bäumen
Sträuchern
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben b) und Abs. 6 BBauG)
13.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. Abs. 6 BBauG)

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERNEUERUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

(§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG, § 10 Abs. 1 und 7 des Städtebauförderungsgesetzes – StBauFG –)

14.1 Umgrenzung von Einzelanlagen, die aus städtebaulichen Gründen erhalten werden sollen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
14.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
14.3 Einzelanlagen, die aus städtebaulichen Gründen mit Rücksicht auf die Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
14.4 Umgrenzung der Gebiete mit Erhaltungssatzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
14.5 Zu erhaltende Gebäude und sonstige Bauliche Anlagen im Bereich von Sanierungsgebieten
(§ 10 Abs. 1 und 7 StBauFG)
14.6 Zu beseitigende Gebäude und sonstige Bauliche Anlagen im Bereich von Sanierungsgebieten
(§ 10 Abs. 1 und 7 StBauFG)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung der Flächen für die eine zeitliche Abweichende Regelung der Zulässigkeit festgesetzt ist
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 u. Abs. 4 BBauG)
15.2 Mindestgröße, Mindestbreite und Höchstzahl der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Mindestgröße z. B. 600 m² z. B. P. wohnt 1000 m²
Mindestbreite z. B. wohnt 20 m
Mindestzahl z. B. 2 Wohnungen wohnt 40 m
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
Zweckbestimmung
Stellplätze St Gemeinschaftsanlage GSt
Garagen Ga Gemeinschaftsanlage GGa
Sportplatz Kraftfahrzeuge M
15.4 Besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besonderen städtebaulichen Grund erforderlich ist
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
15.5 Flächen, die ganz oder teilweise mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BBauG)
Ltg Leitungsrecht
Fl Fernmeldelinie
Gasleitung
Brücke
15.6 Umgrenzung der Flächen, bei denen Bindungen bestehen bzw. solche Bindungen gegen zulässig Einwirkungen (also bei denen besondere bauliche Sicherungen notwendig sind) gegen Naturereignisse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
Flächen, die ganz oder teilweise als Überschwemmungsgebiet
(§ 9 Abs. 6 u. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
15.7 Umgrenzung der Flächen, bei denen Bindungen bestehen bzw. solche Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (also bei denen besondere bauliche Sicherungen notwendig sind) gegen Naturereignisse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
15.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzung von Anlagen bestimmte Maßnahmen zum Schutz gegen Immissionen oder zur Sicherung gegen Störfälle getroffen werden müssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
15.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BBauG)
15.10 Begrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 Abs. 5 BauNVO)

VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE SIGNATUREN

Gemarkungsgrenze — Flurgrenze — Natürliche Grundstücksgrenze — Unterabmarkungsgrenze
Hecke — Zaun — Mauer
Vorhandener Weg — Vorhandener öffentl. Gebäude (Rathaus) — Vorhand. Wirtschaftsgebäude
Baum — Aussichtspunkt — Nivellpunkt
Denkstut — Hydrant, oberirdisch — Hydrant, unterirdisch
Schornstein, Kamin — Kirche — Kapelle, Kloster — Katholische Kirche
Schaltkasten, Verteiler — Evang. Kirche — Katholische Kapelle
Bildstock, Kruzifix — Moschee — Katholische Kapelle, Kalbkirche
Schaltkasten — Hochstand — Fernsprech-Mastschacht
Gebäude — Einzelschornstein — Stahlgittermast
Gebäude der nach der Luftbildvermessung übernommen bzw. die neue Gemeindevermessung eingemessen wurden

Weitere Topographie siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsämter in Rheinland-Pfalz

Gartenlaube bzw. -haus

STAND DER PLANUNTERLAGEN / ERGÄNZUNGEN

Juni 1984

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gemäß §12 BauGB nach der Auslegung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird nach § 215 Abs. 3 BauGB gemäß Stadtratsbeschluß vom 7.10.1985 rückwirkend zum 14.6.1985 in Kraft gesetzt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 11.2.1986 — Stadtverwaltung Koblenz — Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 12.2.1986 erfolgt.

Koblenz, 12.2.1986 — Stadtverwaltung Koblenz — Im Auftrag — Stadtamtmann

B'plan 22/4