STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 237 Teil A
(vereinfachter Bebauungsplan)

BAUGEBIET **In der Grünwies** – Teil A –

GEMARKUNG: Rübenach
FLUR: 4
MASSTAB 1 : 500

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 22. 7. 1997

PLANUNGSAMT — VERMESSUNGSAMT

Der Bebauungsplan hat in seiner Sitzung am 22. 7. 1997 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 1. 10. 1997 bis 31. 10. 1997 ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 10. 12. 1997 beschlossen.
Soweit Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, ist das Ergebnis mitgeteilt.
Die entstandenen Änderungen in diesem neuen Plan entsprechen den Grundzügen der Planung.

Koblenz, den 9. 1. 1998

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage:
Stadtamtmann

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am 18. 12. 1997 als Satzung beschlossen.

Koblenz, den 9. 1. 1998

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom – 8. 04. 98 – bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11 BauGB).

Koblenz, den – 8. 04. 98 –

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ
Im Auftrag
Leitende Regierungsdirektorin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gem. § 12 BauGB durch den Ausfertigungsvermerk bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt

Koblenz, den 24. 4. 1998

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 27. 4. 1998 erfolgt.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 27. 4. 1998

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage:
Stadtamtmann

BuGA = Bau- und Grünflächenausschuß

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - i.V.m. § 1 ff der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) — WA

1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) — WR

1.3 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) — WB

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 Gewerbliche Baugebiete (§ 8 Abs. 1 BauNVO) — G

1.9 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE

1.10 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) — I

1.11 Sondergebiete (§ 10 Abs. 1 BauNVO) — S

1.12 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) — SO

1.13 Sondergebiete (§ 10 Abs. 4 BauNVO) — SO

1.14 Sonstige Sondergebiete (§ 10 BauNVO) — SO

1.15 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — WB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert — GRZ 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwert — GFZ 0,8

2.3 Baumasse (BM) als Höchstwert — BM 400 m³

2.4 Zahl der Vollgeschosse als Mindestwert — II

2.5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert — II

2.6 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert — II – III

Vollgeschoßzahl
Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden
(§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Gebäude mit Angaben des Verwendungszweckes
(voraussichtlich Vollgeschoß ist
Dachgeschoß zulässig
(gem. § 2 Abs. 4 LBauO)

2.7 Höhe baulicher Anlagen
in der unten Bezugspunkt
als Höchstwert
Traufhöhe TH: z.B. TH 12,0 m über Gehweg
Firsthöhe FH: z.B. FH 15,5 m über Gehweg
Gesamthöhe GH: z.B. GH 12,0 m über NN
als Mindest- und Höchstwert
zwingend: z.B. GH 12,0 m über NN
z.B. GH 12,5 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

3.1.5 Geschlossene Bauweise — g

3.2 Abweichende Bauweise — a

3.3 Baulinie — BL

3.4 Baugrenze — BG

Grundflächenzahlen vorhanden gestaltet

Gestaltete Festsetzungen (gem. LBauO):
Flachdach FD
Satteldach SD
Walmdach WD
Dachneigung z.B. 0-20 ID 22 - 35° Flachen als 0 - 20° = unter als

Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Firstrichtung

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT ÖFFENTLICHEN DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BERECHTS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR DEN SPORT UND SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Öffentliche Verwaltungen — Ö

Schule — A

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — A

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — S

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — G

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — K

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — S

Post — P

Schutzbauwerk — S

Feuerwehr — F

4.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen — S

Spielanlagen — S

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖKOLOGISCHEN NEBENEINANDER UND FÜR DIE ÖKOLOGISCH WICHTIGEN ANSPRÜCHE

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Straßenverkehr

5.1.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen

5.1.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

5.1.3 Wichtiger Verkehr

5.2 Bahnen

5.2.1 Bahnanlagen

5.2.2 Straßenbahnen

5.2.3 Seilbahnen

5.3 Unechtliche Wege und Straßen mit besonderer Bedeutung

5.4 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Zweckbestimmung

Flugplatz

Landeplatz

Segelfluggelände

Hubschrauber landeplatz

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinien
Straßenlinien / Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

6.4 Grün Grün: Ausbauflächen und Anschlußstellen
Grünflächen an den Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 11 und Abs. 6 BauGB)

6.5 Bahnen
Planzeichen ist Abschnitt 1.2

6.6 Leitbereich
Planzeichen ist Abschnitt 1.4

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 — Abgrenzung

Wasser

8. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung

Parkanlage — Zeltplatz

Dauerkleingärten — Badeanstalt

Sportplatz — Friedhof

Spielplatz

9. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

10. GEWÄSSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung

Hafen

Sportboothafen

Bootsanlegestelle

Freibad

Hallenbad

Sportplatz

NICHT überbaubare FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vorgärten — Garten

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER 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 LB

Entsorgungsanl.

Zweckbestimmung LB

Hochwasserschutzanlagen

Überschwemmungsgebiet

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 6 § 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 Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Anlage von Ersatzflächen gesetzlich werden können

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Gewässerschutz
(§ 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 zum Bepflanzen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Gewässerschutz
(§ 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 Bundesnaturschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 8 § 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutzgebiet — NG — Naturpark — NP

Nationalpark — NP — Naturdenkmal — ND

Landschaftsschutzgebiet — LSG — Geschützter Landschaftsbestandteil

14. REGELUNGEN FÜR DEN STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

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

14.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 172 Abs. 1 BauGB)

14.2 Umgrenzung von Gebieten, die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 § 9 Abs. 6 BauGB)

14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 § 9 Abs. 6 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Wasserversorgung nicht gesichert ist
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

15.2 Mindestmaße für das Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mindest-Höchstgröße
F mindestens F höchstens 1000 m²

Mindest-Höchstbreite
B mindestens B höchstens 30 m

Mindest-Höchstbreite
T mindestens T höchstens 60 m

15.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

Stellplätze — St — Gemeinschaftsstellplätze — GSt

Garagen — Ga — Gemeinschaftsgaragen — GGa

Spielplatz — Sp — Aufstellfläche — W

15.4 Besonderen Nutzungsarten von Flächen der durch besondere elektromagnetische Felder erheblich belastet werden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

zu Gunsten der Allgemeinheit — zu Gunsten der Anlieger

zu Gunsten der Stadtwerke Koblenz

15.6 Umgrenzung der Flächen, für die eine Bebauung besonders in Hinsicht auf Anforderungen gegen äußere Einwirkungen oder Gefahren besondere Sicherungsmaßnahmen erfordern
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze 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, auf Grundstücken unter bestimmten umweltbezogenen Merkmalen durch Satzung
(§ 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 Flächen
(§ 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 Mittelwege des Fußgängers
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

z.B. OK Uferbahnhof
Gehweg 134,5 m ü. NN

z.B. UK Uferbahnhof
Brücke 116,0 m ü. NN

15.11 Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonders in Hinsicht auf Anforderungen gegen äußere Einwirkungen oder Gefahren besondere Sicherungsmaßnahmen erfordern
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen mit Angabe der Art der Nutzung, soweit geschlossenen Stellen bebaubar sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Bebauung mit Rücksicht auf bestimmten Stellen bebaubar sind

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Nutzung unterhalb eines Baugebiets
(§ 9 Abs. 1 § 9 Abs. 1 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung von Flächen mit Pauschalschutz nach § 24 LPflG

VERMESSUNGSSYMBOLE UND TOPOGRAPHISCHE SIGNATUREN

Gemarkungsgrenze — Flurgrenze — Natürliche Geländekante (Böschungsoberkante)

Hecke — Zaun — Mauer

Lichtmaßnahme öffentlicher Gebäude (Rathaus) — Kirche — Lichtpunkt (Bild/Kultur) gebäude

Baum — Amtsgebäude — Nothelfer

Denkmal — Hydrant oberirdisch — Hydrant unterirdisch

Schachtdeckel Wasser — Kasten Gas — Kabelschacht

Straßenlampe — Elektr. Leitung — Wasserschacht

Bildstock Feldkreuz — Uferbrücke — Kabelschacht Kabelsäule

Schaltkasten — Holzmast — Fernsprechhäuschen

Stahlmast — Eisenbahnmast — Sperrgitter-mast

Gebäude die aus den Luftaufnahmen übernommen sind die ohne Grundschattenfluchtung eingetragen wurden.

Weitere Signaturen siehe Zeichenschlüssel für Katasterkarten und zur Verwaltung von Liegenschaften (Kataster).

BAUM OHNE BESTIMMUNGSZWECK

STAND DER PLANUNTERLAGE Juni 1997
Stand des Katasters Juli 1997

siehe Text zum Bebauungsplan

a A A1 A2 A3 B
L S1 S2 W W3