STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 244 (ÄNDERUNGS- UND ERGÄNZUNGSPLAN NR. 1)

(Verbindlicher Bauleitplan)

BAUGEBIET: UNTER DER FÜRSTENWIESE

GEMARKUNG: GÜLS
FLUR: 7
MASSTAB 1:500

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 7. 9. 1989

PLANUNGSAMT — VERMESSUNGSAMT

Beigeordneter — Ltd. Baudirektor — ~~Vermessungsdirektor~~ Obervermessungsrat

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 7. 9. 1989 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 30. 11. 1989 bis 29. 12. 1989 ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden ~~nicht~~ vorgebracht. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 29. 3. 1990 beschlossen. Soweit die Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, ist der Plan entsprechend geändert.

Koblenz, den 7. 5. 1990

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am 29. 3. 1990 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 7. 5. 1990

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom 13. 09. 90 bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11 BauGB).

Koblenz, den

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ
Im Auftrag
Ltd. Baudirektor

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 19. 10. 1990 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.~~

~~Koblenz, den 19. 10. 1990~~

~~STADTVERWALTUNG KOBLENZ~~
~~Oberbürgermeister~~

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gemäß § 12 BauGB nach der Ausfertigung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz, 30. 12. 1992 Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 4. 1. 1993 erfolgt. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, 4. 1. 1993 Stadtverwaltung Koblenz
Im Auftrage
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 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
- 1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B. Klinikgebiete — SO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 2.1 Geschoßflächenzahl Dezimalzahl im Kreis z.B. (0.7) oder GFZ mit Dezimalzahl z.B. GFZ 0.7
- 2.2 Geschoßfläche GF mit Flächenangabe z.B. GF 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 4000 m³
- 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 Höchstgrenze römische Ziffer z.B. III
  - als Mindest- und Höchstgrenze römische Ziffer 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 Angabe der vorhandenen Vollgeschosse
  - zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 LBauO) D
  - zusätzliches Vollgeschoß im Keller zulässig K
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt
  - als Höchstgrenze
  - 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 Mindestgrenze z.B. OK mind. 116.0 m über NN
  - als Mindest- und Höchstgrenze 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 Baulinie
- 3.4 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

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

- 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

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, Segelfluggelände, Landeplatz, 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; Straßenbegleitgrün
- 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. Einfahrtsbereich
  - 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 DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR 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)

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

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

- Vorgärten Ziergarten
- Gärten

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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a, § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- 12.2 Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b, § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
  - Zweckbestimmung z.B. Erholungswald — E

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND 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 der Landschaft und Natur (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 2 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 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 BauGB)
- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen z.B. Bäume, Sträucher
- 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung z.B. Bäume, Sträucher
- 13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
  - Schutzgebiete und Schutzobjekte: Naturschutzgebiet (N), Nationalpark (NLP), Landschaftsschutzgebiet (L), Naturpark (NP), Naturdenkmal (ND), Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

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

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 Nr. 1, § 177 Abs. 1, § 179 Abs. 1 BauGB)

- 14.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs. 1 Nr. 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
- 14.4 Umgrenzung der Sanierungsgebiete (§ 9 Abs. 6 BauGB) — SAN
- 14.6 Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (§ 179 Abs. 1 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1 Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 u. Abs. 4 BauGB)
- 15.2 Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke bzw. Höchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Mindestgröße F mind. z.B. F mind. 1000 m²
  - Mindestbreite b mind. z.B. b mind. 20 m
  - Mindesttiefe t mind. z.B. t mind. 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 Ga, Gemeinschaftsgaragen GGa, Spielplatz, Abfallbehälter M
- 15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, z.B. (§ 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 Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
- 15.7 Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 u. Abs. 6 BauGB)
- 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
- 15.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. 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, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 und 4, § 9 Abs. 5 BauGB)
- 15.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (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	

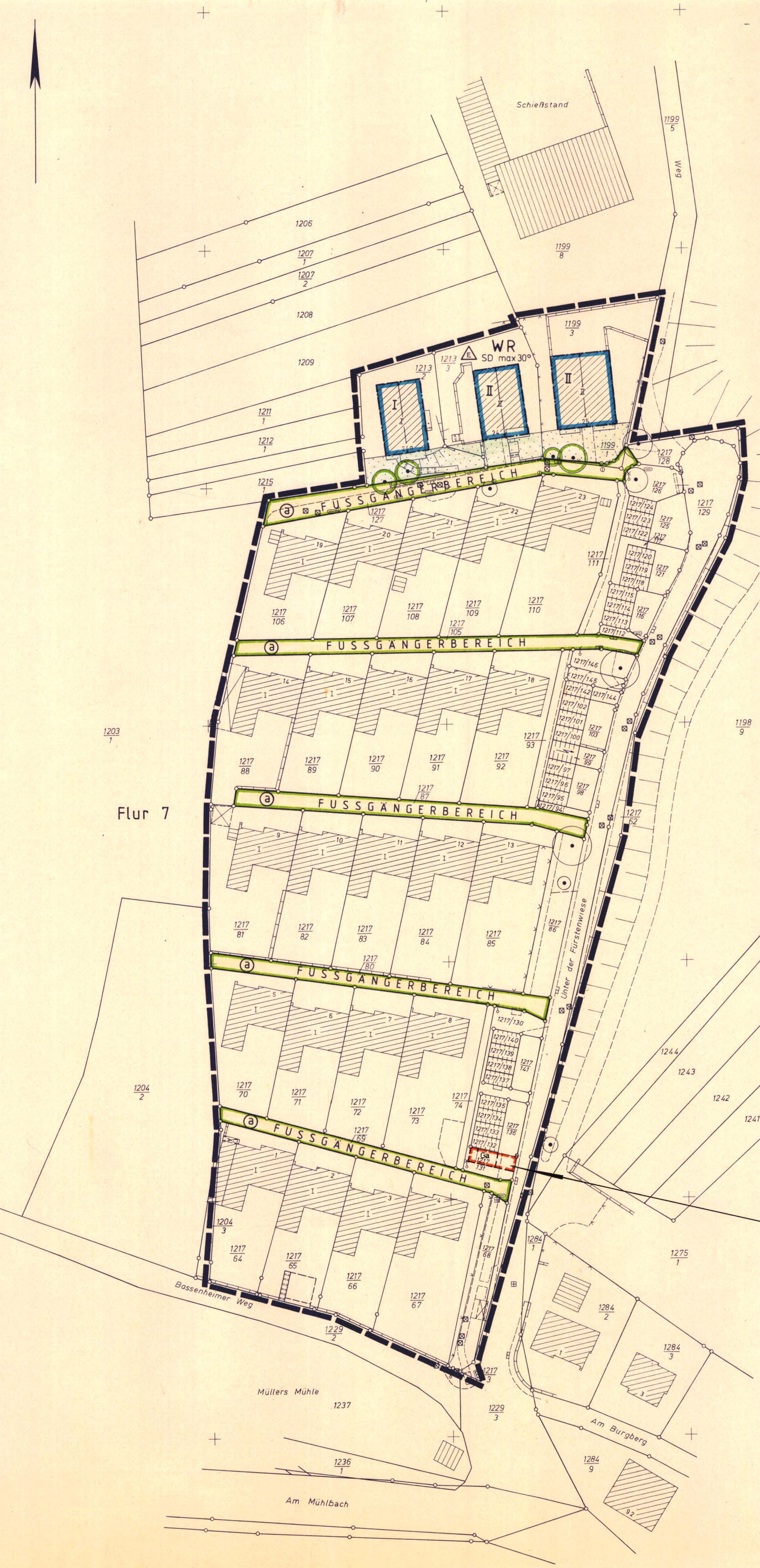
Gebäude die aus der Luftbildmessung übernommen bzw. die ohne Grenzuntersuchung eingemessen wurden

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

STAND DER PLANUNTERLAGEN: AUGUST 1989
ERGÄNZUNGEN:

siehe Text zum Bebauungsplan

FÜR DIE MIT (a) BEZEICHNETE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (FUSSGÄNGERBEREICH) WIRD DIE ANDIENUNG FÜR DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR ZUM BE- UND ENTLADEN TÄGLICH IN DER ZEIT VON 8.00 - 20.00 UHR ZUGELASSEN.



Geändert gem. der am 9. 9. 1999 vom Stadtrat beschlossenen Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 244 (Änderung Nr. 2). Die Änderung wird nach der Ausfertigung gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und tritt damit in Kraft.

Ausgefertigt: Stadtverwaltung Koblenz
Koblenz, 16. 9. 1999 Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 17. 9. 1999 erfolgt. Damit ist die Änderung in Kraft getreten.

Koblenz, 17. 9. 1999 Stadtverwaltung Koblenz
Im Auftrag:
Stadtamtmann