STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 246 Änderungs- und Ergänzungsplan Nr. 3
(Vorhabenbezogener Bauleitplan)

BAUGEBIET: Hinter der Kirche

GEMARKUNG: Güls
FLUR: 8
MASSTAB 1 : 500

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 2. 11. 1989

PLANUNGSAMT — Leitender Baudirektor — Ltd. Baudirektor

VERMESSUNGSAMT — Vermessungsdirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 2. 11. 1989 den 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 von 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 29. 5. 1990

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

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

Koblenz, den 29. 5. 1990

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom 16. 07. 90 bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11 BauGB).

Koblenz, den 17. 07. 90

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ
Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 4. 9. 1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Koblenz, den 4. 9. 1990

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

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.: Kleingebiete — SO

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)

Öffentliche

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

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vorgarten, Zaugarten, Garten

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

2.1 Geschoßflächenzahl, Dichtezahl als Kreis oder GFZ mit Dezimalzahl z. B. GFZ 0,7
2.2 Geschoßfläche GF mit Flächenangabe z. B. GF 500 m²
2.3 Baumassenzahl, Dichtezahl als Rechteck oder BMZ mit Dezimalzahl z. B. BMZ 3,0
2.4 Baumasse BM mit Volumenangabe z. B. BM 4000 m³
2.5 Grundflächenzahl, Dichtezahl 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 Höchstzahl römische Ziffer z. B. II - V; zwingend römische Ziffer in einem Kreis z. B. (V); Vollgeschoßzahl Ausnahmen kann ein Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 3 BauNVO); Gebäude mit Angabe der vorhandenen Vollgeschosse; zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 LBauO); zusätzliches Vollgeschoß im Kellergeschoß zulässig
2.8 Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt; als Höchstgrenze: Traufhöhe TH z. B. TH 10,5 m über Gehweg

Firsthöhe FH z. B. FH 523,5 m über NN
Obergrenze OK z. B. OK 523,5 m über NN
als Mindestgrenze z. B. OK mind. 190,0 m über NN
als Minderst- und Höchstgrenze z. B. OK 190,0 m bis 194,5 m über NN
zwingend z. B. OK 224,5 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
Grundflächenzahlen vorhanden gesetzt
Gestalterische Festsetzungen (gem. LBauO): Flachdach FD, Satteldach SD, 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, 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 — O
Schule — A
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — K
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — S
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — G
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — V
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen — SP
Post — P
Schutzbauwerk — B
Feuerwehr — F

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÜRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 11 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 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. Hauptradwanderweg — W
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 — F
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 5.2.3)
6.6. Luftverkehrs(Planzeichen vgl. Abschnitt 5.4.)

7. VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR 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

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 wassersichtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung z. B.: Schutzgebiet für Grund- und Quellwasseranreicherung, 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. 9 b, § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
12.2 Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b, § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB); Zweckbestimmung z. B.: Erholungswald

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)

13.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 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

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 172 Abs. 1 Nr. 1, § 177 Abs. 1, § 177 Abs. 1 BauGB)

14.1 Umgrenzung von Einzelanlagen, -resten, wenn im Bebauungsplan festgesetzt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
14.2 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 4 BauGB)
14.3 Einzelanlagen unbewegliche Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 4 BauGB)
14.4 Umgrenzung der Sanierungsgebiete (§ 5 Abs. 4, BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1 Umgrenzung der Bauflächen für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen z. B. (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 u. Abs. 4 BauGB)
15.2 Mindesthöhe, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke (§ 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. 40 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 — Aktionsbereich M
15.4 Besonders Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 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)

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vorgarten, Zaugarten, Garten

15.7 Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c, 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 Ablagerungen, Gewinnung von Bodenschätzen, Wiedernutzbarmachung des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 6 BauGB)
Aufschüttung
Abgrabung
Steinbruch
15.10 Höhenlage bei Fahrbahnbrücken (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
z. B. OK Gehbrücke: Geländer 374,0 m ü. NN
z. B. UK Gehbrücke: Brücke 340,0 m ü. NN
15.11 Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung (einschließlich Erschließungsanlagen) aufgrund Einwirkungen oder bei sonstiger Eignung (natürliche Gefährdung) nicht erfolgen darf oder nur eingeschränkt bzw. erschwert möglich ist oder wenn die Flächen unter denen der Bergbau tätig ist oder für den Abbau vorgesehen sind
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 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 öffentliche Gebäude (Rathaus), Vorhand. Wirtschaftsgebäude
Baum, Einzelstrauch, Nomenstr.
Schiebersäule, Wasser, Hydrant, unterirdisch, Kleinpumpe, Gas, Kanalschacht
Straßenkreuzung, Elektr. Laterne, Wasserschacht
Bildstock, Friedhofkreuz, Uhrtürme, Kabelschacht, Gasschacht
Schaltkasten, Holzmast, Fernsprechkabelschacht
Stahlrohrmast, Eisenbetonmast, Stahgittermast

Gebäude die aus der Luftbildmessung übernommen bzw. die ohne Grenzuntersuchung eingemessen wurden.
Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsriss („Preußisch-Plan")

⊗ Baum ohne Bestandsschutz

STAND DER PLANUNTERLAGEN: Sept. 1989
ERGÄNZUNGEN

ⓐ
ⓑ

siehe Text zum Bebauungsplan

TEXT

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit ⓒ bezeichnete Fläche wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

Hinweis:

Die Gliederung der Verkehrsfläche dient nur als Funktionsnachweis und ist keine Festsetzung.

Anmerkung:

Die Vegetation wurde nach Angabe des Garten- und Friedhofsamtes aufgenommen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gemäß § 12 BauGB nach der Ausfertigung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird nach § 215 Abs. 3 BauGB gemäß Stadtratsbeschluß vom 29. 3. 1990 rückwirkend zum 4. 9. 1990 in Kraft gesetzt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 13. 1. 1994

Stadtverwaltung Koblenz
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 14. 1. 1994 erfolgt.

Koblenz, 14. 1. 1994

Stadtverwaltung Koblenz
Im Auftrage
Stadtverwaltung

Bpl. 246 Ä 3