STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 250
(Vereinfachter Bauleitplan)

BAUGEBIET: DORFPLATZ GÜLS

GEMARKUNG: GÜLS
FLUR: 8
MASSTAB 1: 250

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 2. 11. 1989

PLANUNGSAMT
Böhm
Beigeordneter
Ltd. Baudirektor

VERMESSUNGSAMT
Vermessungsdirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 2. 11. 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 10. 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 18. 9. 1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Koblenz, den 18. 9. 1990

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

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

1.1 Wohnbaufläche (§ 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 (§ 4 a BauNVO) — WB
1.2 Gemischte Baufläche (§ 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 Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) — G
1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE
1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) — GI
1.4 Sonderbaufläche (§ 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

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

2.1 Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl
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. II (3,5)
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 ein Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 3 BauNVO): z.B. (A)
Gebäude mit Angabe der vorhandenen Vollgeschosse: z.B. IV
zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 LBauO): D
2.8 Höhe baulicher Anlagen in ... 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 22° (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

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBÖRTLICHEN 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. Hauptfußgängerweg
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 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: 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: Freibad
Spielplatz: Friedhof
Private
Vorgarten / Ziergarten: Garten

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 (§ 5 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 — Naturpark: NP
Nationalpark: NLP — Naturdenkmal: ND
Landschaftsschutzgebiet: L — Geschützter Landschaftsbestandteil: LB

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 1, § 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, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB): D
14.4 Umgrenzung der Sanierungsgebiete (§ 9 Abs. 6 BauGB): SAN
14.5 Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan bezeichnet (§ 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 Mindestseite 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
Mindestseite: 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 z.B. 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)
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 denen Bebauung besonderer baulicher 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 umweltgefährdenden 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)

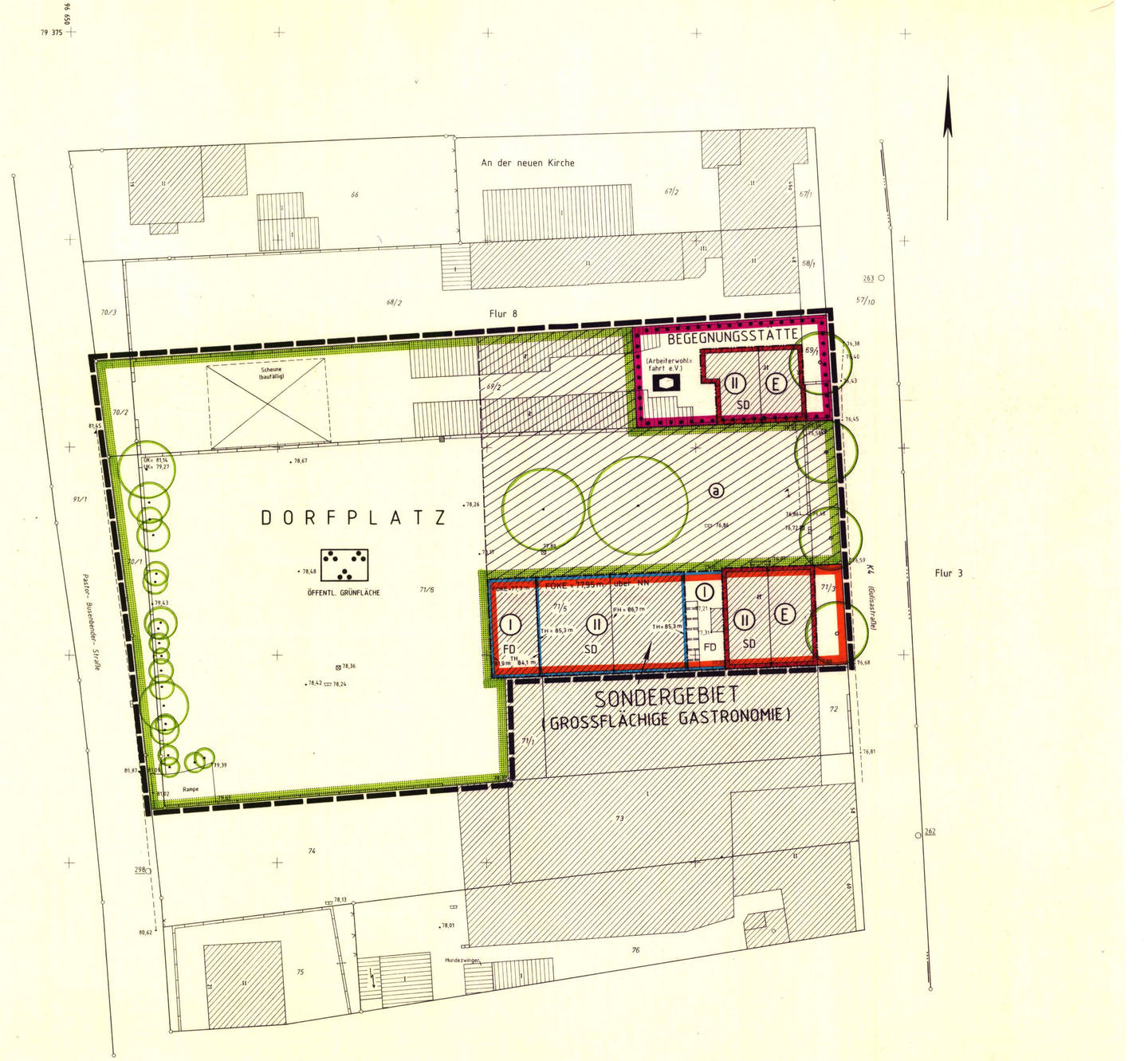
VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE SIGNATUREN

Gemarkungsgrenze — Flurgrenze — Natürliche Geländekante, Böschung, Uferlinie, Überschwemmungsgrenze
Hecke — Zaun — Mauer
Vorhandene Wohngebäude — Vorhandene öffentliche Gebäude (Rathaus) — Vorhand. Wirtschaftsgebäude
Baum — Anschlagsäule — Normaluhr
Denkmal — Hydrant, oberirdisch — Hydrant, unterirdisch
Schieberkappe, Wasser — Kippe, Gas — Kanalschacht
Straßenkreuz — Elektr. Leitung — Wasserschacht
Bildstock, Feldkreuz — Umformer — Kabelschacht, Kabelkasten
Schutzkasten — 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: Oktober 1989
ERGÄNZUNGEN:

siehe Text zum Bebauungsplan

(a) Auf dem mit dem Buchstaben (a) gekennzeichneten Teil der öffentlichen Grünfläche ist die Aufstellung von Tischen, Stühlen, Sonnenschirmen u. ä. zum Zwecke der privatwirtschaftlichen Nutzung zugunsten des angrenzenden Gastronomiebetriebes zulässig.



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gemäß § 12 BauGB nach der Ausfertigung bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird mit Ausnahme des § 3 Abs. 3 BauGB gemäß Stadtratsbeschluß vom 1.10.1992 Nr. 0.1 rückwirkend zum 18. 9. 1990 in Kraft gesetzt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 11. 3. 1993
Stadtverwaltung Koblenz
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 12. 3. 1993 erfolgt.

Koblenz, 12. 3. 1993
Stadtverwaltung Koblenz
In Auftrage
Stadtamtmann