

VERFAHRENSLEGENDE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat hat am 02.11.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Koblenz, den 02. SEP. 2025

Stadtverwaltung Koblenz
Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGE:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der derzeit geltenden Fassung.

Stand der liegenschaftsrechtlichen Angaben: 02.09.2019

Stand der planungswichtigen Topographie: 02.09.2019

Koblenz, den 08. SEP. 2025
Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement
Amtsleiter

PLANVERFASSER:

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung wurde i.A. der Stadt Koblenz vom Stadtplanungs- und Ingenieurbüro FWI Teamplan GmbH ausgearbeitet.

Koblenz, den 21. SEP. 2025
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Brohl-Lützing, den 14.07.2025
Planungsbüro

Stadtsplaner
Stadtplaner

EINLEITUNG DES SATZUNGSVERFAHRENS:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 17.12.2024 den Entwurf des Planes und dessen Veröffentlichung im Internet beschlossen.

Koblenz, den 2. SEP. 2025
Stadtverwaltung Koblenz in Vertretung

Beigeordneter

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET/ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Planes hat/wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 06.03.2025 bis 04.04.2025 ausgelegt/im Internet veröffentlicht.
Anregungen sind nicht eingegangen.

Koblenz, den 2. SEP. 2025

Stadtverwaltung Koblenz in Vertretung

Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde (nach Prüfung der eingegangenen Anregungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat am 26.06.2025 als Satzung beschlossen. (Soweit Anregungen berücksichtigt wurden, sind die daraus entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.)

Koblenz, den 02. SEP. 2025

Stadtverwaltung Koblenz
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN:

Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach der Ausfertigung ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Koblenz, den 02. SEP. 2025

Stadtverwaltung Koblenz
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

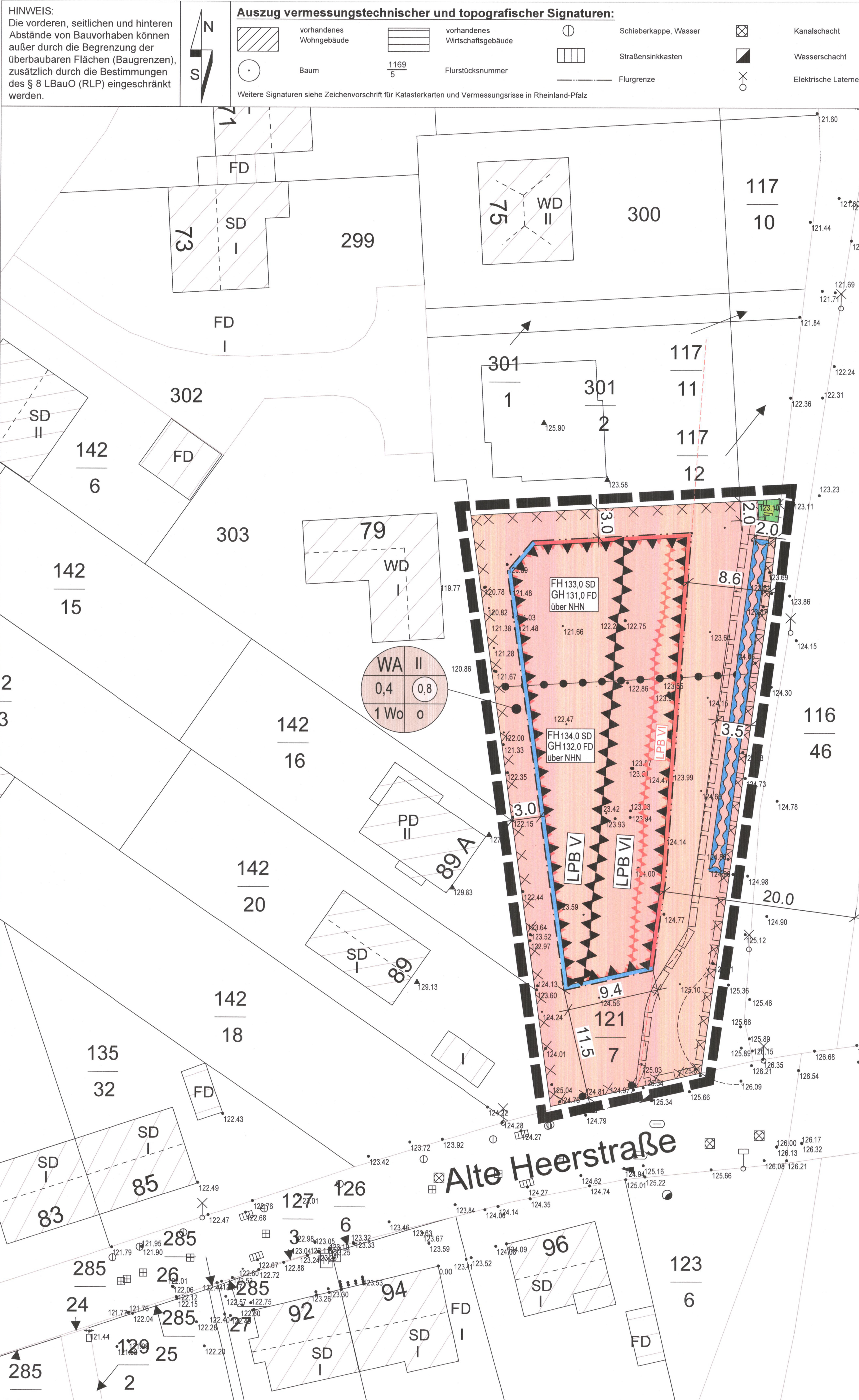
Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 09. SEP. 2025 erfolgt.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 09. SEP. 2025

Stadtverwaltung Koblenz
im Auftrage:
Verwaltungsangestellte/Amtfrau

Hinweis:

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Bauberatungszentrum der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz eingesehen werden.



Zeichenerklärung

nachrichtliche Darstellungen

Bauverbotszone
(§ 9 Abs. 1 FStSG)

Zeichnerische Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

a	b	c	d
e	f		

a: Art der baulichen Nutzung
b: Anzahl der Vollgeschosse
c: Grundflächenzahl (GRZ)
d: Geschossflächenzahl (GFZ)
e: Beschränkung der Zahl der Wohnungen
f: Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16ff BauNVO)

0,4
Grundflächenzahl
II
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. FH 133,0 m
Firsthöhe, als Höchstmaß über NHN

z.B. GH 131,0 m
Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o
offene Bauweise

Baugrenze
Baulinie

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

1 Wo
Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Mulden-Rigolen-Anlage mit einem Volumen von 58 m³

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Hirschfelderweg)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Hirschfelderweg)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für besondere Anlagen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau für das 2. OG

Abgrenzung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau für das 1. OG

(Das EG liegt vollständig im LPB V.)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Maßangabe nach Meter (m)

Stadt Koblenz

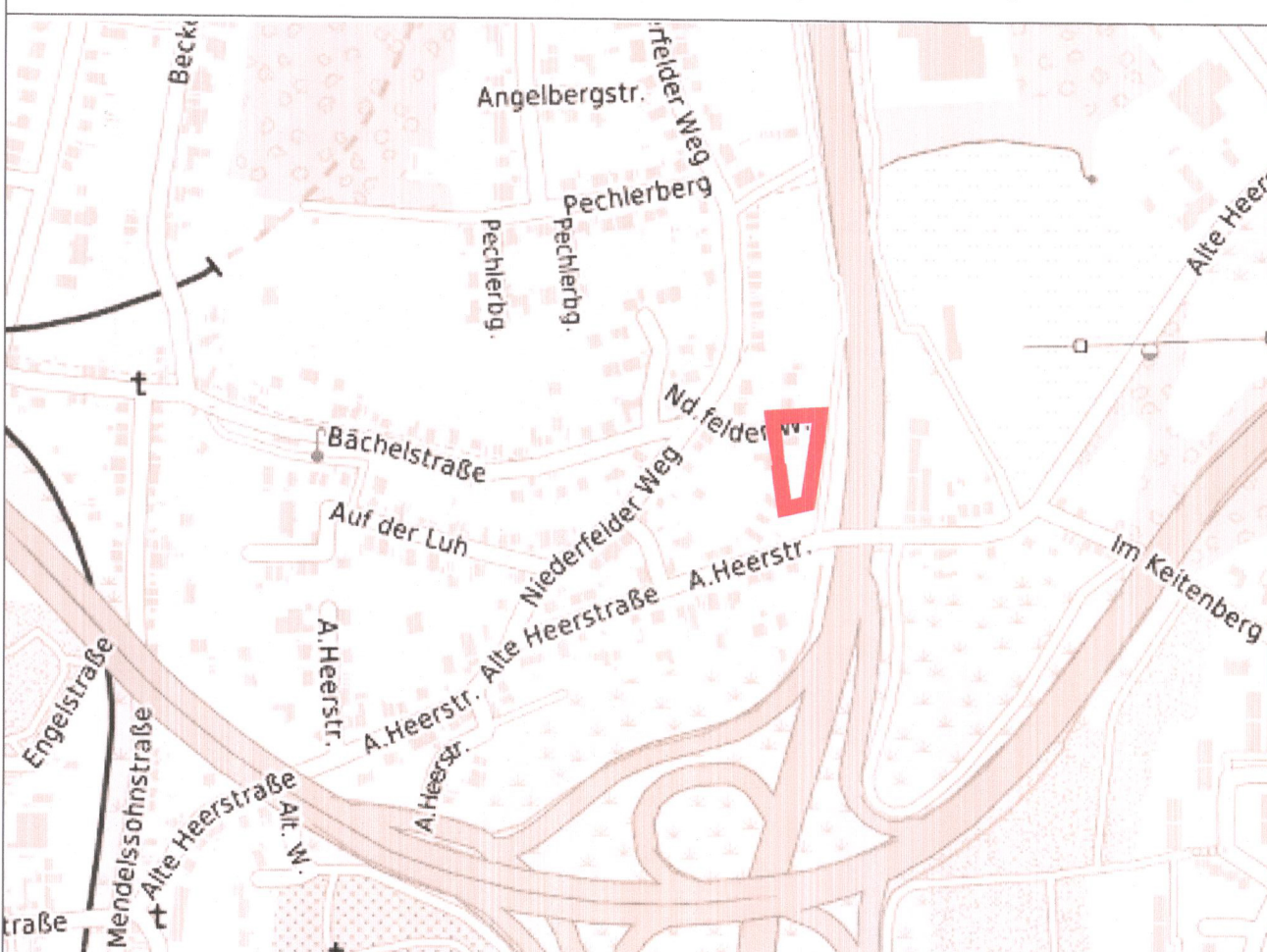
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 33, Baugebiet

"Niederfelderweg / Alte Heerstraße / B 42",
4. Änderung

Maßstab: 1: 250
Gemarkung: Horchheim
Flur: 15

Übersichtsplan, Maßstab ca. 1:10.000
Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan © Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement Koblenz



Satzungsausfertigung	Juni 2025	AW/JB
Gehört zu den Verfahren gem. § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Nov. 2024	AW/JB
Änderung	Datum	Name

FWI Teamplan GmbH

Brohl-Lützing 10
56656 Brohl-Lützing
Tel. 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de

