STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 a
(Verbindlicher Bauleitplan)

BAUGEBIET: Bereich zwischen Löhrstraße, Rizzastraße, Bahnhofsstraße und Roonstraße

GEMARKUNG: Koblenz
FLUR: 7
MASSTAB 1:250

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 12.05.1993

Bürgermeister — PLANUNGSAMT — VERMESSUNGSAMT

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.05.1993 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 der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 25.6.1993 bis 26.7.1993 ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.
Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 30.9.1993 beschlossen.
Soweit Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, sind die hierdurch entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.

Koblenz, den 20.10.1993

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am 30.9.1993 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 20.10.1993

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom 11.08.94 bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11 BauGB).

Koblenz, den 11.08.94

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ
Im Auftrag:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird gem. § 12 BauGB nach der Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ausgefertigt:

Koblenz, den 23.8.1994

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 25.8.1994 erfolgt.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 25.8.1994

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage:
Stadtamtmann

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - i.V.m. § 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Wohngebäuden (§ 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) — SO
1.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) — SO Erholung
1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) — SO sonst.
1.5. Besonderheiten der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — SO WOCH
z.B. Wochenendhausgebiete

Bei Kombinationen zwischenzeitlich zulässiger Nutzungen (z.B. Wohnen und Gewerbe) ist die überwiegende Art (z.B. WA überwiegend) zu kennzeichnen.

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

2.1. Geschoßflächenzahl: Dezimalzahl mit Komma, z.B. 1,2 als Minderst- u. Höchstmaß oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß — z.B. GFZ 0,5 bis 0,7
2.2. Geschoßflächenzahl: Dezimalzahl mit Komma, als Höchstmaß — z.B. GF 500 m²
als Minderst- u. Höchstmaß — z.B. GF 400 m² bis 500 m²
2.3. Baumassenzahl: Dezimalzahl im Rechteck oder BMZ mit Dezimalzahl — z.B. BMZ 3,0
2.4. Baumasse: BM mit Volumenangabe — z.B. BM 4000 m³
2.5. Grundflächenzahl: Dezimalzahl oder GRZ mit Dezimalzahl — z.B. GRZ 0,4
2.6. Grundfläche: GR mit Flächenangabe — z.B. GR 150 m²
2.7. Zahl der Vollgeschosse: als Höchstmaß römische Ziffer, als Mindest- und Höchstmaß — z.B. III römische Ziffern in einem Kreis, z.B. (IV)
Vollgeschoßzahl: Ausnahme kann im Einzelfall zugelassen werden (§ 17 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude mit Angaben des vorhandenen Vollgeschosses
zwischenzeitlich Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 LBauO)
2.8. Höhe baulicher Anlagen: als Höchstmaß — z.B. über einem Bezugspunkt
Traufhöhe TH — z.B. TH 12,4 m über Gehweg
Firsthöhe FH — z.B. FH 15,5 m über Mk
Obersteine OK — z.B. OK 124,5 m über NN
als Minderst- und Höchstmaß zwingend — z.B. OK 119,0 m bis 124,5 m über NN
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. Abweichende Bauweise — a
3.4. Baulinie
3.5. Baugrenze

Grundstücksgrenzen vorhanden geplant

Geplante Festsetzungen (gem. LBauO):
Flachdach FD
Satteldach SD
Walmdach WD
Dachneigung z.B. D 20°: D - 20° = flacher als
D - 20° = steiler als

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

Firstrichtung

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT STROM UND ENERGIE; ENTSORGUNGSANLAGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. 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
4.2. Flächen für Sport- und Spielplätze
Sportanlagen
Spielanlagen

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 9 Abs. 1 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
Landeplatz
Segelfluggelände
Hubschrauber-landeplatz

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
Verkehrsberuhigter Bereich
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse an Straßen und Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
z.B. Einfahrt
z.B. Einfahrtsbereich
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.5. Bahnen — Planeschwellen vgl. Abschnitt 5.2
6.6. Luftverkehr — Planeschwellen vgl. Abschnitt 5.4

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN
(§ 9 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
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch
unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Parkanlage — Zeltplatz
Dauerkleingarten — Badeplatz
Sportplatz — Friedhof
Spielplatz

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

Vorgärten Ziergärten — Garten

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DER HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 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

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN OHNE FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
(§ 9 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
(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft
12.2. Flächen für Wald
Zweckbestimmung z.B.
Einhaltungswald

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. 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 von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Rechtsvorschriften festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte
Naturschutzgebiet — Naturpark
Nationalpark — Naturdenkmal
Landschaftsschutzgebiet — Geschützter Landschaftsbestandteil

14. REGELUNGEN FÜR DEN STADTERHALTUNG UND FÜR DEN WIMMELSCHUTZ
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.1. Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn die Beseitigung baulichen Anlagen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
14.3. Einzelanlagen (einbeweg)liche Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.1. Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Bereichsentwässerung nicht vorgesehen ist (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
15.2. Mindesthöhe für die Größe, Breite und Tiefe von Vorgärten und Höchstmaße für Wohngebäudetiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Minderst-Höchstgröße F mind./höchstm. 1000 m²
Minderst-Höchstbreite B mind./höchstm. 30 m
Minderst-Höchsttiefe T mind./höchstm. 50 m
15.3. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
Stellplätze St — Gemeinschaftsstellplätze GSt
Garagen G — Gemeinschaftsgaragen GGa
Spielplatz
15.4. Besonderer Nutzungswert von Flächen, der durch besondere Bepflanzung mittlerer Größe erhöht ist (§ 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 schraffierten Flächen
15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.7. Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 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 Schutzflächen (§ 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. Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
z.B. OK Oberkante: Gehweg 124,5 m v. NN
z.B. UK Unterkante: Brücke 119,0 m v. NN
15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere baubliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 BauNVO)

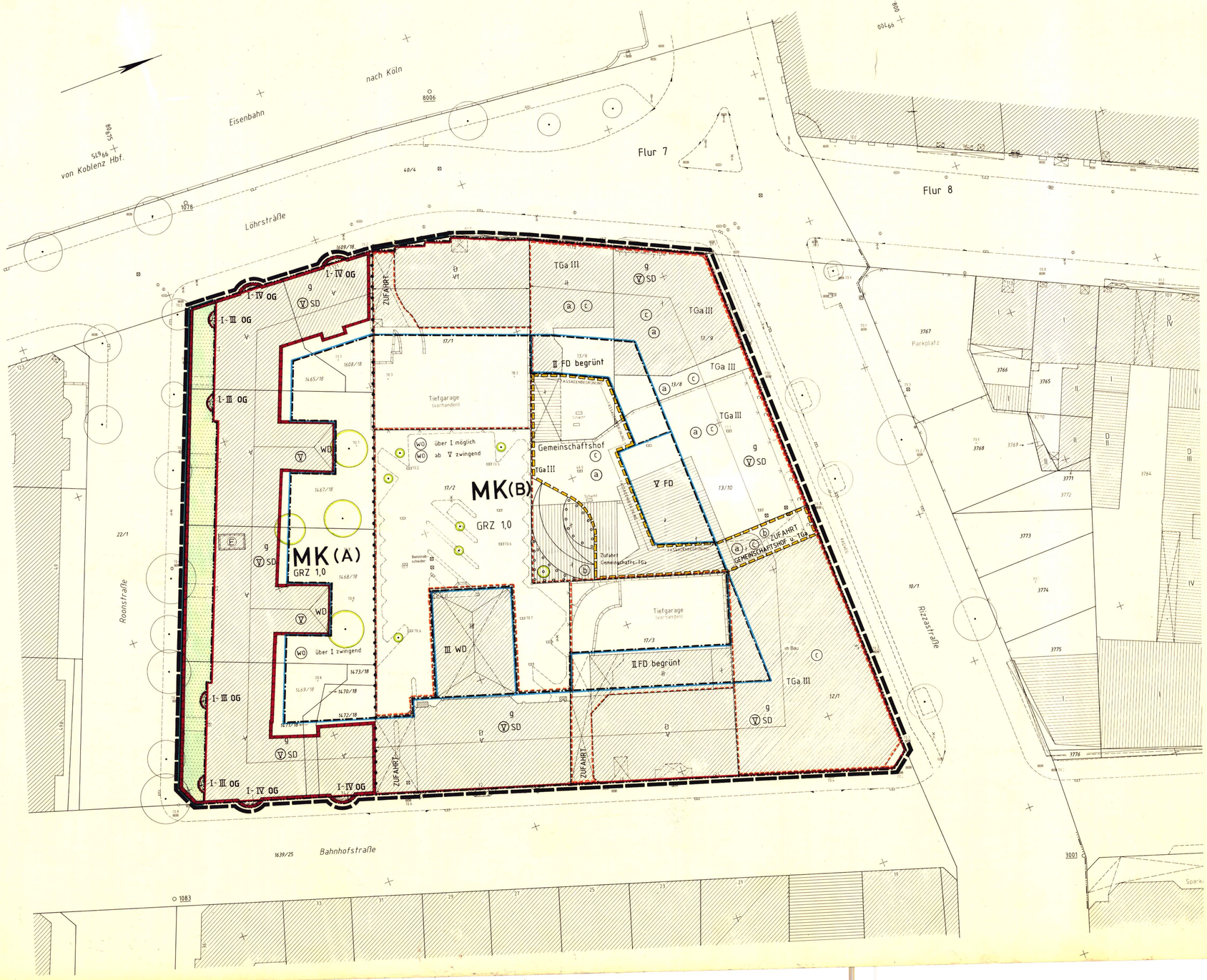
VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE DARSTELLUNGEN

Gemeinungsgrenze — Flurgrenze — Geometrische Grundstücksvermessungsgrenze
Hecke — Zaun — Mauer
Vorhandene Wohngebäude — Vorhandene öffentliche Gebäude (Rathaus) — Vorhandene Wirtschaftsgebäude
Baum — Anschlußgebäude — Normalpunkt
Dezimal — Hydrant, oberirdisch — Hydrant, unterirdisch
Schieberkasten, Wasser — Kappe, Gas — Kanalschacht
Straßenmeßpunkt — Elektr. Leitung — Wasserschacht
Bildstock, Feldkreuz — Leitpfeiler — Kabelschacht, Kabelkasten
Schaltkasten — Holzmast — Fernsprechtelefonschacht
Stahlbetonmast — Stahlgittermast
Gebäude die aus der Luftbildmessung übernommen. Size: die ohne Gebäudeaufnahme eingezeichnet wurden
Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz

BAUM OHNE BESTANDSSCHUTZ

STAND DER PLANUNTERLAGEN: Mai 1993 Stand des Katasters: Mai 1993

siehe Text zum Bebauungsplan

a b c
MK (A) MK (B)
WO = WOHNEN

TEXTL. FESTSETZUNG:
AUSSER DEN IN DER PLANZEICHNUNG EINGETRAGENEN ZUFAHRTEN SIND KEINE WEITEREN ZULÄSSIG.