STADT KOBLENZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 b
(Vereinfachter Bauleitplan)

BAUGEBIET " Löhrstrasse , Friedrich - Ebert - Ring , Bahnhofstrasse , Rizzastrasse . "

GEMARKUNG: Koblenz
FLUR: 7, 8
MASSTAB 1: 250

STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Koblenz, den 21. 3. 1995

Bergedirektor

PLANUNGSAMT
Leitender Baudirektor

VERMESSUNGSAMT
Leitender Vermessungsdirektor

BuGA

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. 3. 1995 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 08.05.1995 bis 09.06.1995 ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

~~Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am ..... beschlossen:~~

~~Soweit Bedenken und Anregungen berücksichtigt wurden, sind die ..... entsprechenden Änderungen in diesem neuen Plan eingearbeitet.~~

Koblenz, den 04.07.1995

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

BuGA - Bau- und Grünflächenausschuß

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB durch den Stadtrat am 29.06.1995 als Satzung beschlossen worden.

Koblenz, den 04.07.1995

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Gemäß Bescheid vom - 8. 03. 96 bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken wegen Rechtsverletzung (§ 11 BauGB).

BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ
Im Auftrag

Koblenz, den - 8. 03. 96

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

Ausgefertigt:

Koblenz, den 15. 3. 1996

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 21. 3. 1996 erfolgt.
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den 21. 3. 1996

STADTVERWALTUNG KOBLENZ
Im Auftrage:

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

1.1 Wohngebäuden (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) — W
1.1.1 Kleinsiedlungsgebäude (§ 2 BauNVO) — WKS
1.2 Reine Wohngebäude (§ 3 BauNVO) — WR
1.3 Allgemeine Wohngebäude (§ 4 BauNVO) — WA
1.4 Besondere Wohngebäude (§ 4a 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 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)) — SO
(Wochenendhausgebiete) — WOCHA
1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) — SO
(Kleingärten) — KLEINGARTEN
1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) — ZWO

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

2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß als Wert(e) = Höchstmaß (z.B. 1,2) als Wert(e) = Zwanzigstel als Höchstmaß — GFZ 0,6 bis 0,7
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß als Wert(e) = Höchstmaß (z.B. 0,4) als Wert(e) = Zehntel — GRZ 0,4 bis 0,7
2.3 Baumassenzahl (BMZ) Decimalzahl als Rechnerwert oder BMZ mit Decimalzahl — BMZ 3,0
2.4 Baumasse BM mit Volumenangabe — BM 400m³
2.5 Grundflächen (GR) Decimalzahl oder GRZ mit Decimalzahl — GRZ 0,4
2.6 Grundfläche GR mit Flächenangabe — GR 100 m²
2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (III) als Mindest- und Höchstmaß (zwingend) (römische Ziffer in einem Kreis) — (II) — (II - III)

Vollgeschosse
Dachgeschosse nach der Ausnahmeregelung werden (§ 17 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude mit Angaben des vorhandenen Vollgeschosses (nachrichtlich Vollgeschoß im Dachraum zulässig (gem. § 2 Abs. 4 LBauO))

2.8 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß — in dem einen Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. 12,4 m über Bezugspunkt — TH 12,4 m über NN
Firsthöhe FH z.B. 15,8 m über NN — FH 15,8 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß (zwingend) z.B. 116,0 m bis 124,5 m über NN — FH 116,0 m bis 124,5 m über NN

Die ortsüblichen Bekanntmachungen sind gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.06.1995 erfolgt.

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 — BL
3.5 Baugrenze — BG

Grundstücksgrenzen vorhanden gegeben
Geplantes Festsetzungen (gem. § BauGB) Grenze des Bereichs
Gebäudebestand SG
Mehrfach WO
Dachneigung z.B. 0 - 20 = flacher als 0 - 20 = steiler als
Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Firstrichtung
FD = First-fach

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BERECHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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
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 Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFLICHEN VERKEHRSWEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 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 (§ 9 Verzeichnerung)
5.4 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
Zweckbestimmung
Flughafen
Landeplatz
Segelfluggelände
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 Parkplätze
Fußgängerbereich
verkehrsberuhigter Bereich
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. A 11 und Abs. 6 BauGB)
z.B. Einfahrt
z.B. Ausfahrtsbereich
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.5 Bahnen: Planeisen ugl. Abschnitt 1.2
6.6 Luftverkehr: Planeisen ugl. Abschnitt 5.4

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG 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. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Parkanlage — Zoo(logischer) Garten
Dauerkleingärten — Zoo(logischer) Freiland
Sportplatz — Friedhof
Spielplatz

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Vorgarten Zwischen — Garten

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN 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
Zweckbestimmung z.B. Hochwasserrückhaltebecken
10.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gelten
Zweckbestimmung z.B. Hochwasserrückhaltebecken
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Schutzgebiet für Oberflächengewässer

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN SOWIE 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. Erholungswald

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 Vorschriften getroffen werden können (§ 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. 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 sowie von Gewässern (§ 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 Naturschutzrechts
Naturschutzgebiet — N — Naturpark — NP
Nationalpark — NLP — Naturdenkmal — ND
Landschaftsschutzgebiet — L — Geschützter Landschaftsbestandteil — LB

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERNEUERUNG UND FÜR DEN SENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 4 § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.1 Umgrenzung von Flächen, bei denen in Bebauungsplänen besondere Bedingungen gelten sollen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
14.2 Umgrenzung von Gebieten, in denen Erhaltungssatzungen (Erhaltungsbereiche) und Gestaltungssatzungen gelten (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
14.3 Einzelanlagen (zu bewertende Bauten) und Ensembles (Gesamtanlagen) unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
14.4 Umgrenzung von Flächen, die nach landesrechtlichen Vorschriften (Landesbauordnung) gestaltet werden sollen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
bei schmalen Flächen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1 Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
15.2 Mindestmaße für die Größe (Breite und Tiefe) von Baugrundstücken und Hochstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Mindest-Höchstmaße
F mind./höchst. z.B. F mind./höchst. 1000 m²
Mindest-Höchstmaße
B mind./höchst. z.B. B mind./höchst. 20 m
Mindest-Höchstmaße
T mind./höchst. z.B. T mind./höchst. 50 m
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsregelungen, Belastungen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
Garagen — Gs — Gemeinschaftsgarage
Stellplätze — St — Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Sonstiges — S — Anschlußstellen — M
15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere elektroakustische Geräte erfüllen soll (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
15.6 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
15.7 Umgrenzung der Gebiete, in denen bei Errichtung des Luftverkehrs 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. 24 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 3 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 besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder in den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)
15.12 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 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 Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

OG = Obergeschoß

VERMESSUNGSTECHNISCHE UND TOPOGRAPHISCHE SIGNATUREN

Gemeinungsgrenze — Flurgrenze — Natürliche Geländekante, Böschung — Mauer
Hecke — Zaun — Grünanlage, Gebüsch — Normalpunkt
Grünanlage öffentl. Gebäude — Verkehrsgrün, Wirtschaftsgebäude
Baum — Anschlußpunkt — Kanalschacht
Denkmal — Hydrant oberirdisch — Hydrant, unterirdisch
Schieberkappe, Wasser — Kappe, Gas — Kabelschacht
Straßenablaufgitter — Eisen, Leitung — Wasserschacht
Bildstock, Feldkreuz — Uhrkorner — Kabelschacht, Kabelkasten
Schiebersäulen — Holzmast — Fernsprechhäuschen
Stahlstahlmast — Eisenbetonmast — Stahlgittermast
Gebäude mit der Lufthöhenangabe oberhalb von 30 m über Geländeoberfläche eingemessen wurden

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

BAUM OHNE BESTANDSSCHUTZ

STAND DER PLANUNTERLAGEN: Oktober 1993 Stand des Katasters: April 1994

siehe Text zum Bebauungsplan

a b c d e f

Textliche Festsetzung :

Ausser den in der Planzeichnung eingetragenen Zufahrten sind keine weiteren zulässig.