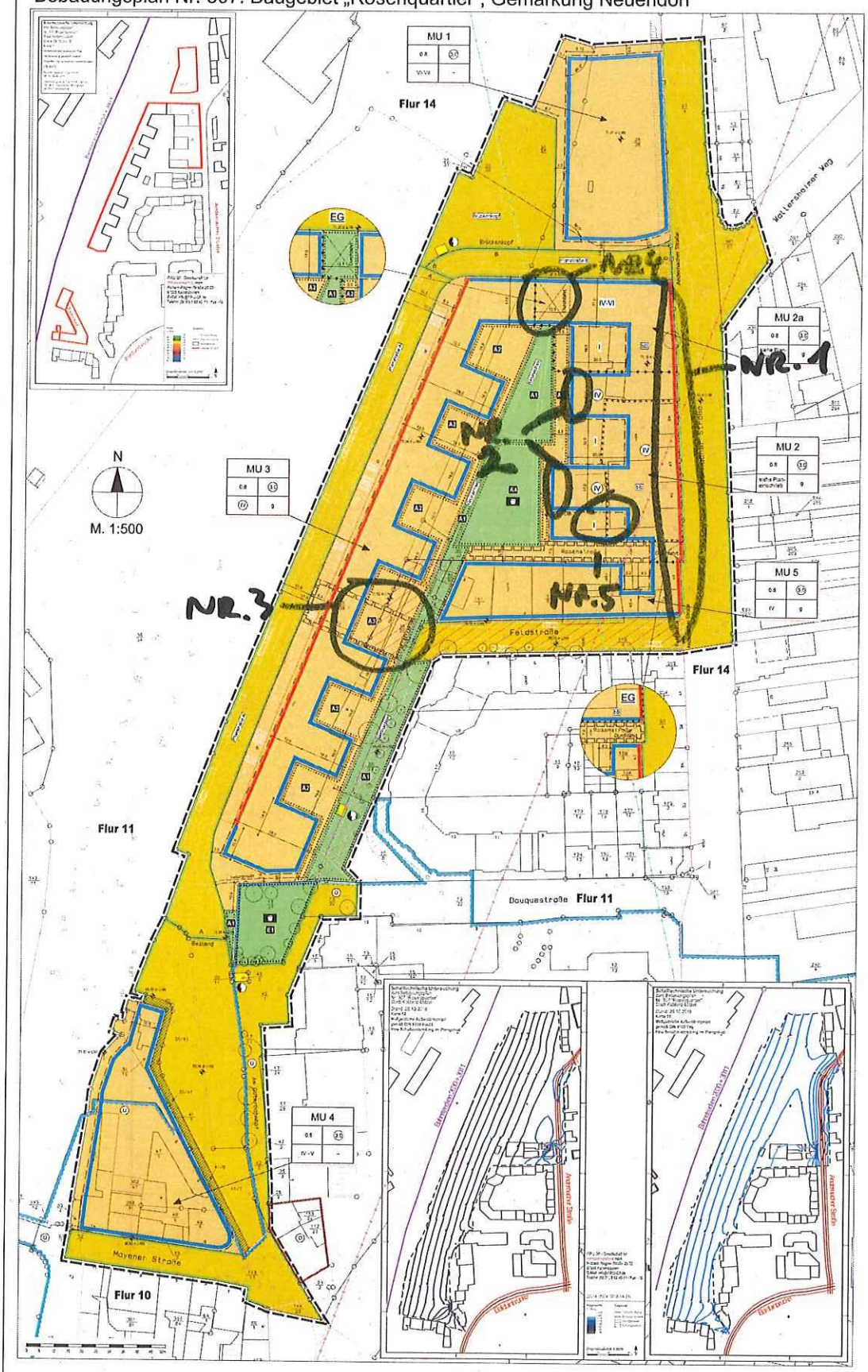
Stadt Koblenz
Bebauungsplan Nr. 307: Baugebiet „Rosenquartier", Gemarkung Neuendorf

Satzung



Legende

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

MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

- GFZ 3.0 — Geschossflächenzahl 3.0
- GRZ 0.8 — Grundflächenzahl 0.8
- (IV) — Anzahl der Vollgeschosse

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

- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Trennung von Straßenabschnitten, z. B. Planstraße A/B

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrostat (Trafostation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Pflanzungen, Nutzungsbeschränkungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- A1 siehe textliche Festsetzungen
- A2 siehe textliche Festsetzungen
- A3 siehe textliche Festsetzungen
- A4 siehe textliche Festsetzungen
- 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)
- E1 siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrechten (Stromversorgung) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- FL — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (zum Beispiel § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 12/17 — Flurstücksgrenze laut Kataster, Flurstücksnummer laut Kataster
- 130 — Bemaßung
- 100,00 — Höhenpunkt als NN-Höhe (Bestand)
- 22.00 — Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB
- Gebäude, Bestandsgebäude
- Flurgrenze
- Bahngelände

Nachrichtliche Übernahme

Festsetzungen für die Stadtentwicklung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- (D) — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (ÜG) — Überschwemmungsgebiet
- KEVAS Richtstrecke
- E-Plus Richtstrecke
- Geweihte Bahnfläche laut Kataster vom 23.06.2017
- Geweihte Bahnfläche - aufschiebend bedingtes Baurecht (siehe textliche Festsetzungen A, Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2)

Verkehrsplanung Horsetalbahn
Ingenieurbüro HJK vom 24.10.2016

Legende Topographie, Vermessung

Straßen-Kreuzen	Hänge-Bildersäule
Mülleimersystem	Bodenfestpunkt
Pfahlreihen	Anschlussdose
Straßenunterschild	Signalmast
Gefahrzeichen	Hydrant
Verkehrsampel	Oberflurhydrant - Wasser
Vorschriftenzeichen	Kanaldeckel auf offenem Grund
Parkplatz	Unterflurhydrant
Parkautomat	Schieberkappe Wasser
Bushaltestelle	Baumbestand

(SNUB Koblenz, Stand: 06/2017)

Nutzungsschablone (Erläuterung)

Art der baulichen Nutzung	MU 2		
Grundflächenzahl	0.8	3.0	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend oder als Mindest- und Höchstmaß	(IV) / IV-VI	g	Geschlossene Bauweise

Hinweis DIN-Vorschriften

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

Projekt

Stadt Koblenz
Bebauungsplan Nr. 307:
Baugebiet „Rosenquartier",
gem. § 13a BauGB

Satzung

- Auftraggeber
- Projektnummer
- Bearbeitung
- Stand
- Maßstab
- Format
- Gemarkung

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat hat am 09.03.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Koblenz, den _____

Stadtverwaltung Koblenz
Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGE:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 3 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Stand der fegenschaftsrechtlichen Angaben: 06/2017
Stand der planungsrechtlichen Topographie: 06/2017

Amtsleiter

PLANVERFASSER:

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung wurde vom Büro ISU im Auftrag der Aurelis Real Estate Service GmbH ausgearbeitet.

Betzdorf, den 17.03.2017 ISU Immissionsschutz Umweltberatung

Planverfasser

Die planerischen Festsetzungen wurden mit dem Amt für Stadtentwicklung und Baurechtsamt abgestimmt und entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Koblenz.

Koblenz, den _____ Amt für Stadtentwicklung und Baurechtsamt

Amtsleiter

EINLEITUNG DES SATZUNGSVERFAHRENS:

Der Rechtsausschuss (Ausschuss IV) hat am 27.11.2018 den Entwurf des Planes und dessen Offenlage beschlossen.

Koblenz, den _____ Stadtverwaltung Koblenz
in Vertretung

Beigeordneter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Planes hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 18.12.2018 bis 25.01.2019 ausgelegen.

Stadtverwaltung Koblenz
in Vertretung

Koblenz, den _____

Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde (nach Prüfung der eingegangenen Anregungen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat am 15.05.2019 als Satzung beschlossen.
(Soweit Anregungen berücksichtigt wurden, sind die daraus entstandenen Änderungen in deutlich neuem Plan eingearbeitet.)

Koblenz, den _____

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN:

Der Satzungsbeschluss wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB nach der Ausfertigung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigt: _____ Stadtverwaltung Koblenz

Koblenz, den _____

Oberbürgermeister

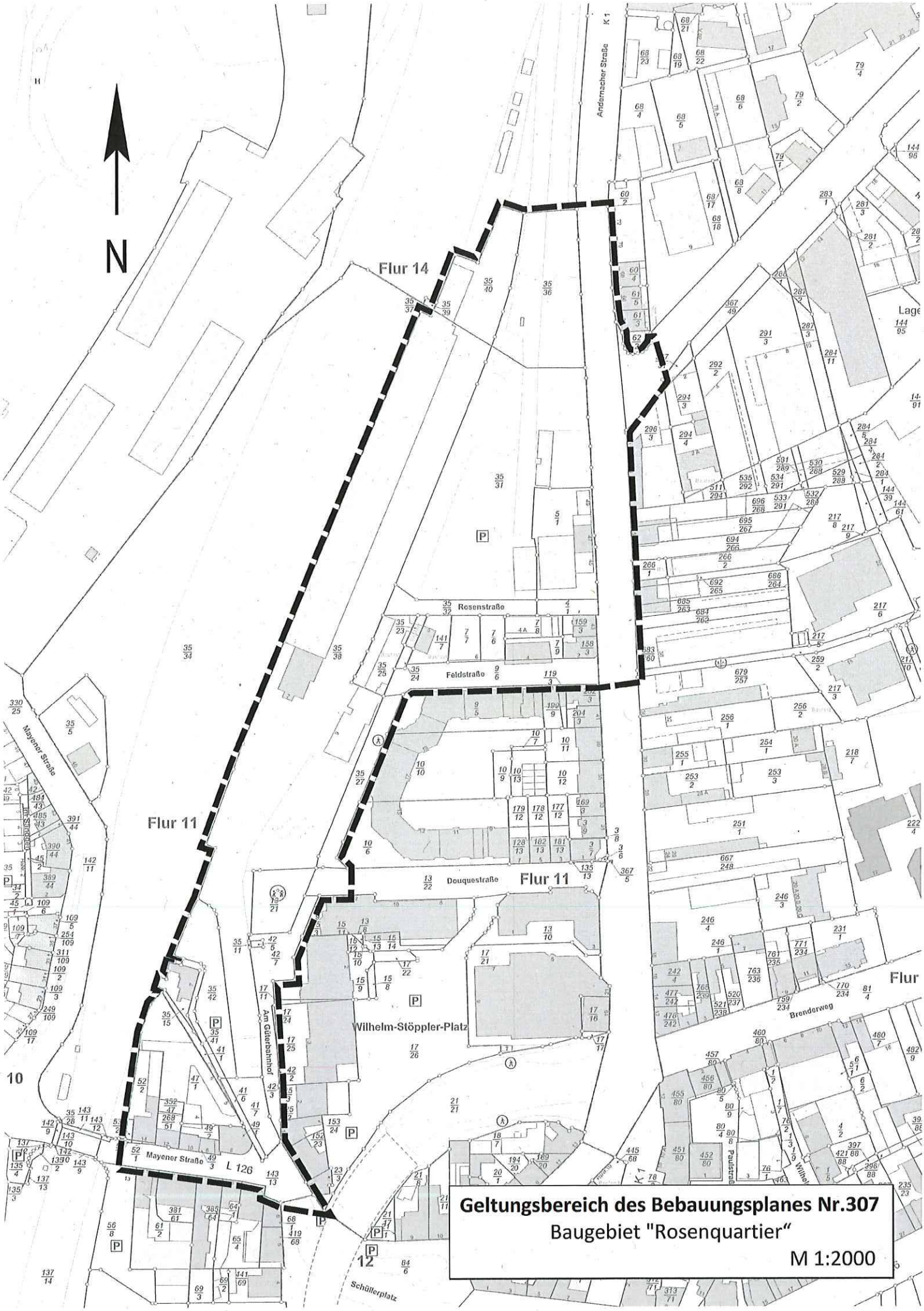
BEKANNTMACHUNG:

Die ortsübliche Bekanntmachung ist am _____ erfolgt.

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Koblenz, den _____ Stadtverwaltung Koblenz
in Vertretung

Oberbürgermeister


N
Flur 14
Andermacher Straße
K 1
Rosenstraße
Feldstraße
Douquestraße
Flur 11
Mayener Straße
Am Güterbahnhof
Wilhelm-Stöppler-Platz
Mayener Straße
L 126
Brenderweg
Paulstraße
Schüllerplatz
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.307
Baugebiet "Rosenquartier"
M 1:2000

N

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Eingang 21. 12. 2020
61.1 61.2 61.3

ARCHITEKT

BAUVORHABEN
Rosenquartier Koblenz
Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage
Hannelore-Herrmann-Straße
56070 Koblenz

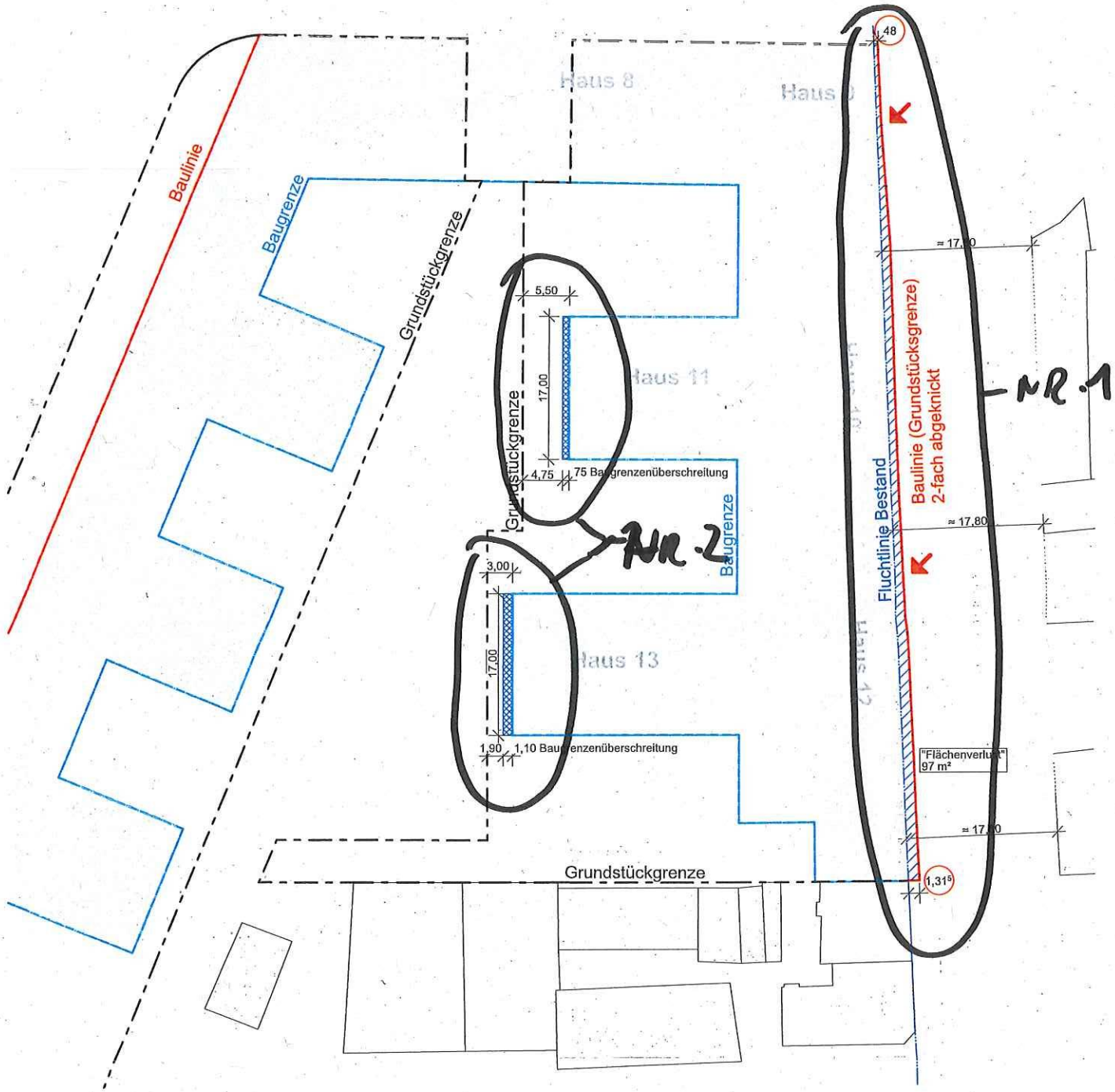
BAUVORANFRAGE

Lageplan - Zielvorstellung, inklusive Abweichungen/Befreiungen

Anlage 0.1

BEARBEITER	FORMAT	MAßSTAB	DATUM
be	A3 420x297	1:1000	18.12.2020

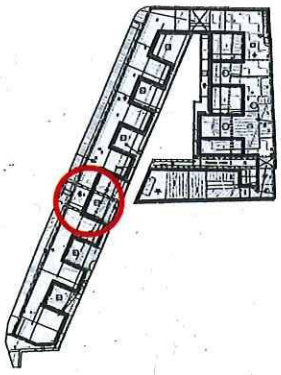
Pfad: B/Mdoud_LWS/R/B • B/Mdo_d Brelz für ARCHICAD 23/KORO_Rosenquartier



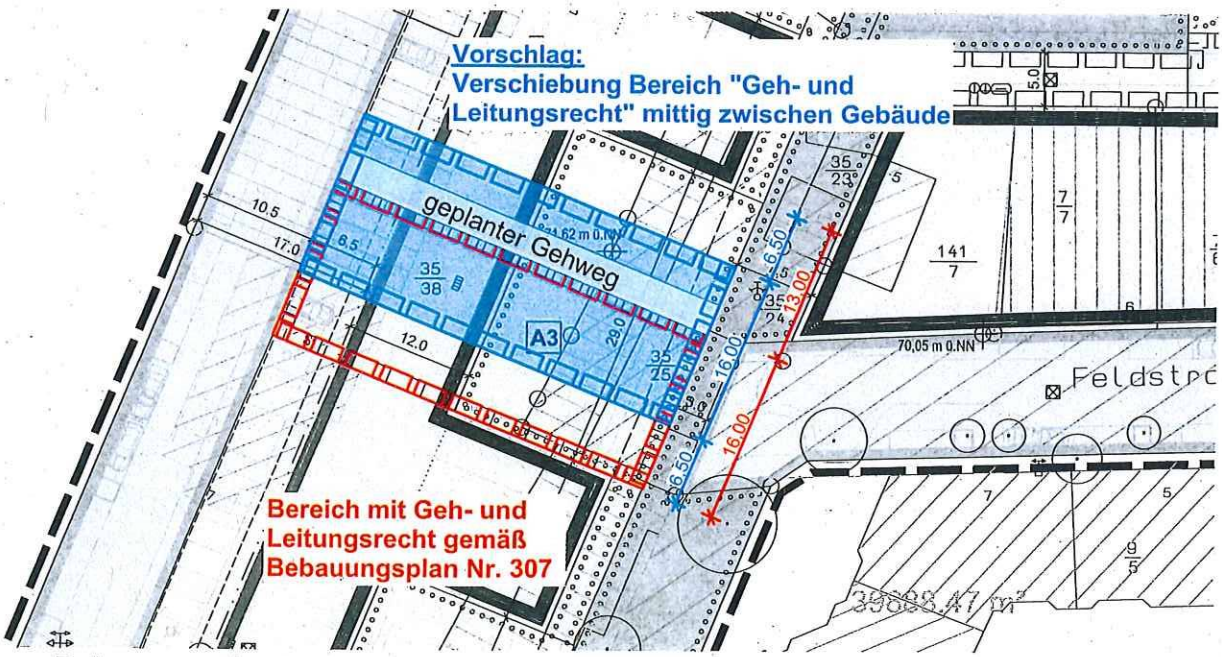
61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Eingang 21. Dez. 2020
61.1 | 61.2 | 61.3 | 61.4

ARCHITEKT	BAUVORHABEN	BAUVORANFRAGE			
	Rosenquartier Koblenz Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage Hannelore-Herrmann-Straße 56070 Koblenz	Fluchtlinie/Baulinie Andernacher Straße Anlage 2.2			
		BEARBEITER	FORMAT	MAßSTAB	DATUM
		be	A3 420x297	1:500	18.12.2020

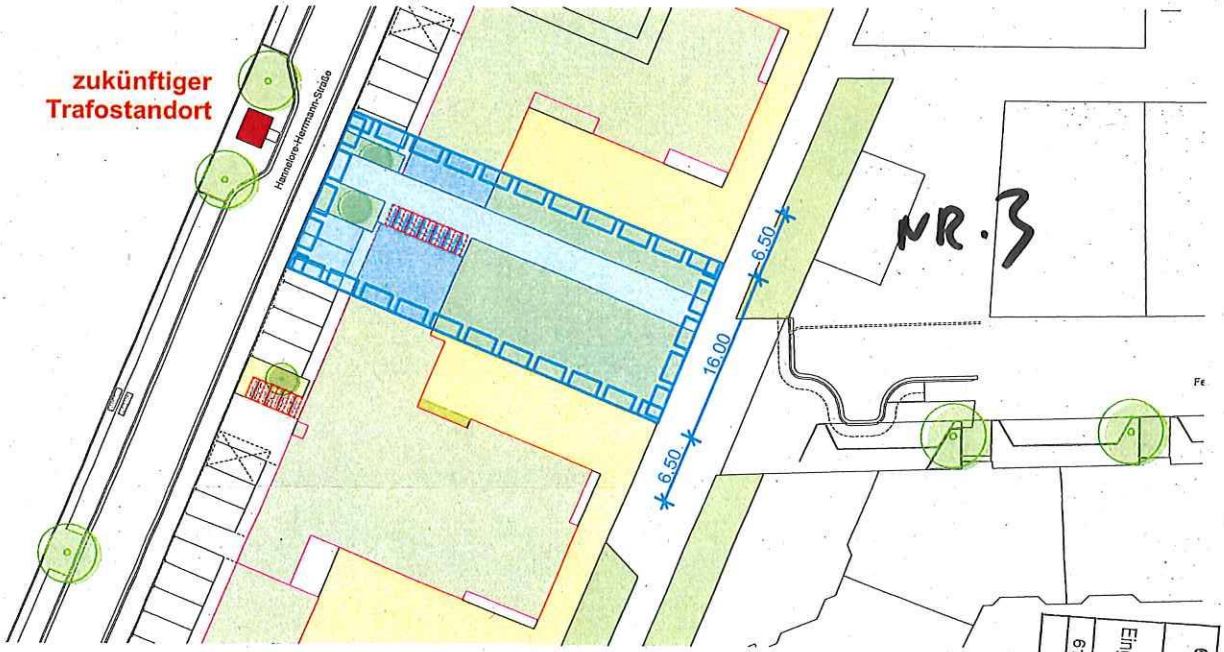
Pfad: B:\Modus4-LWS\VB - B:\Modus4 Basis\GrAS\CAD 23\KORO_Rosenquartier



mindestens 2,50m Durchgangsbreite
gem. textlicher Festsetzung zum Bebauungsplan Punkt A.8



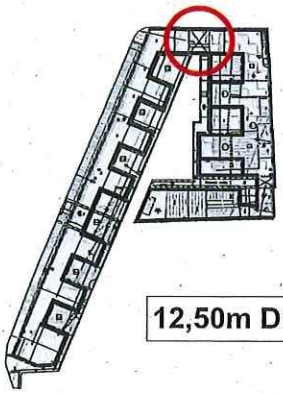
Auszug Bebauungsplan
M 1:500



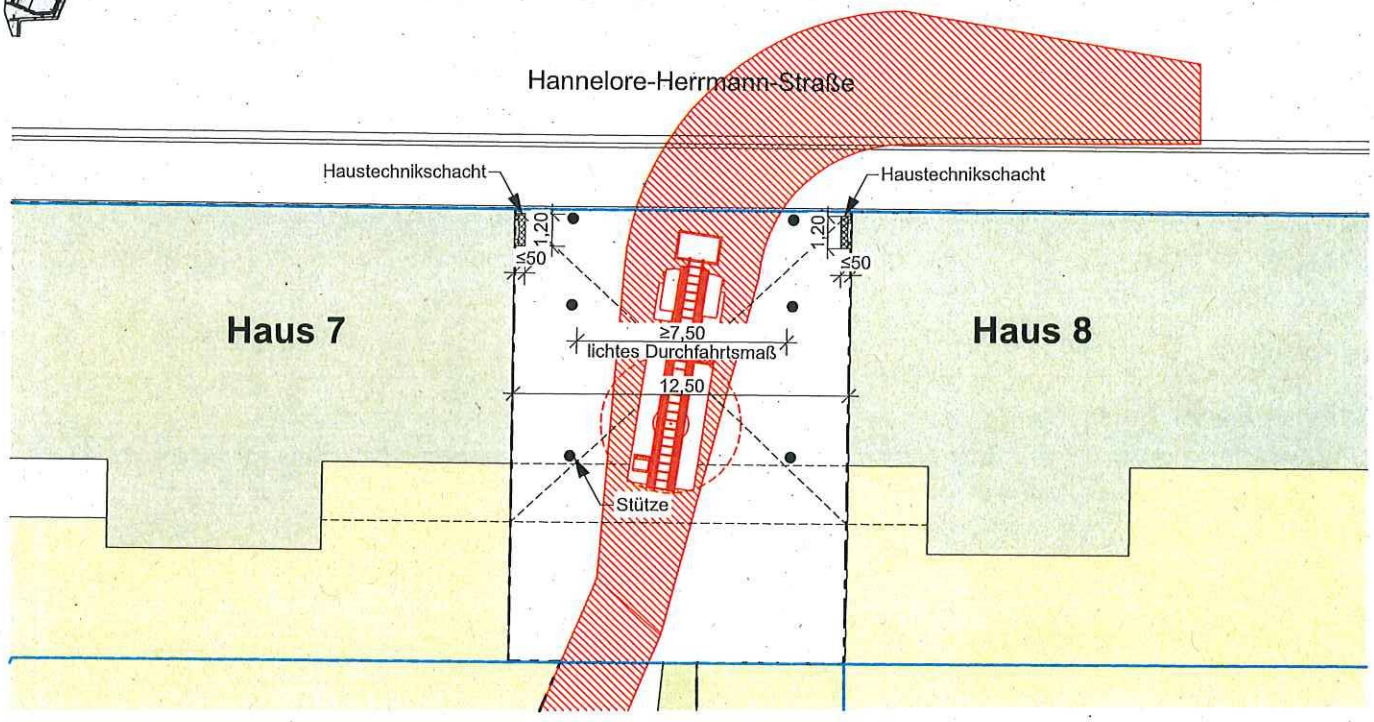
Auszug Grundriss EG
M 1:500

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Eingang 21. Sept. 2020
61.1 | 61.2 | 61.3 | 61.5

ARCHITEKT	BAUVORHABEN	BAUVORANFRAGE			
	Rosenquartier Koblenz Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage Hannelore-Herrmann-Straße 56070 Koblenz	Durchgang West: Verschiebung Bereich "Geh- und Leitungsrecht" Anlage 4.1			
		BEARBEITER	FORMAT	MAßSTAB	DATUM
		be	A3 420x297	1:500	18.12.2020

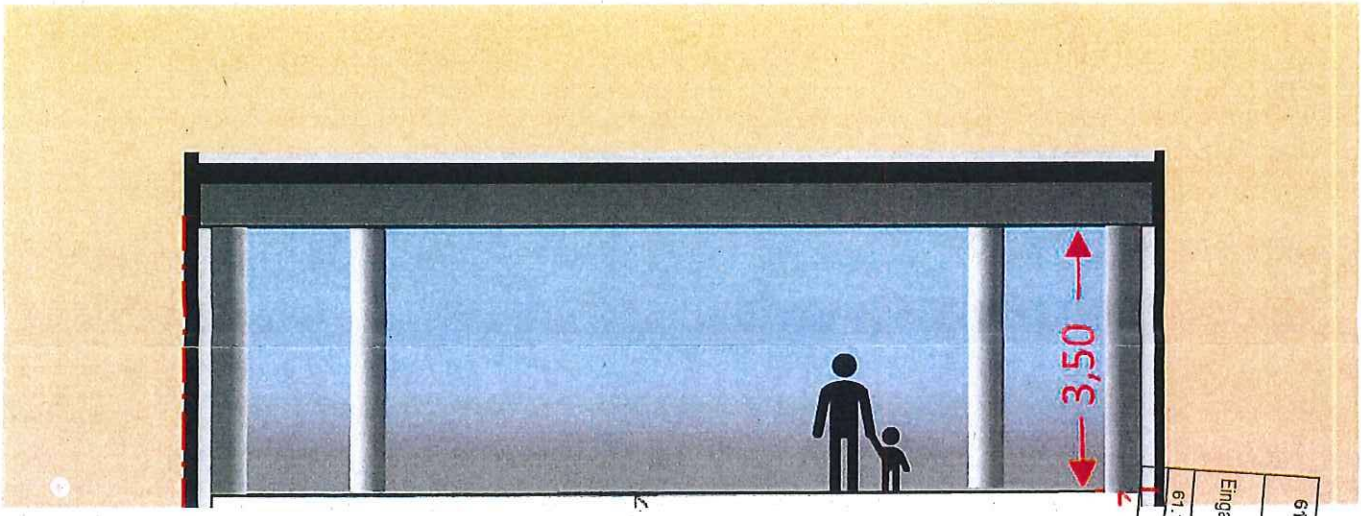


12,50m Durchgangsbreite gem. Planeintragung Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 307



Auszug Grundriss EG
M 1:100

NR. 4

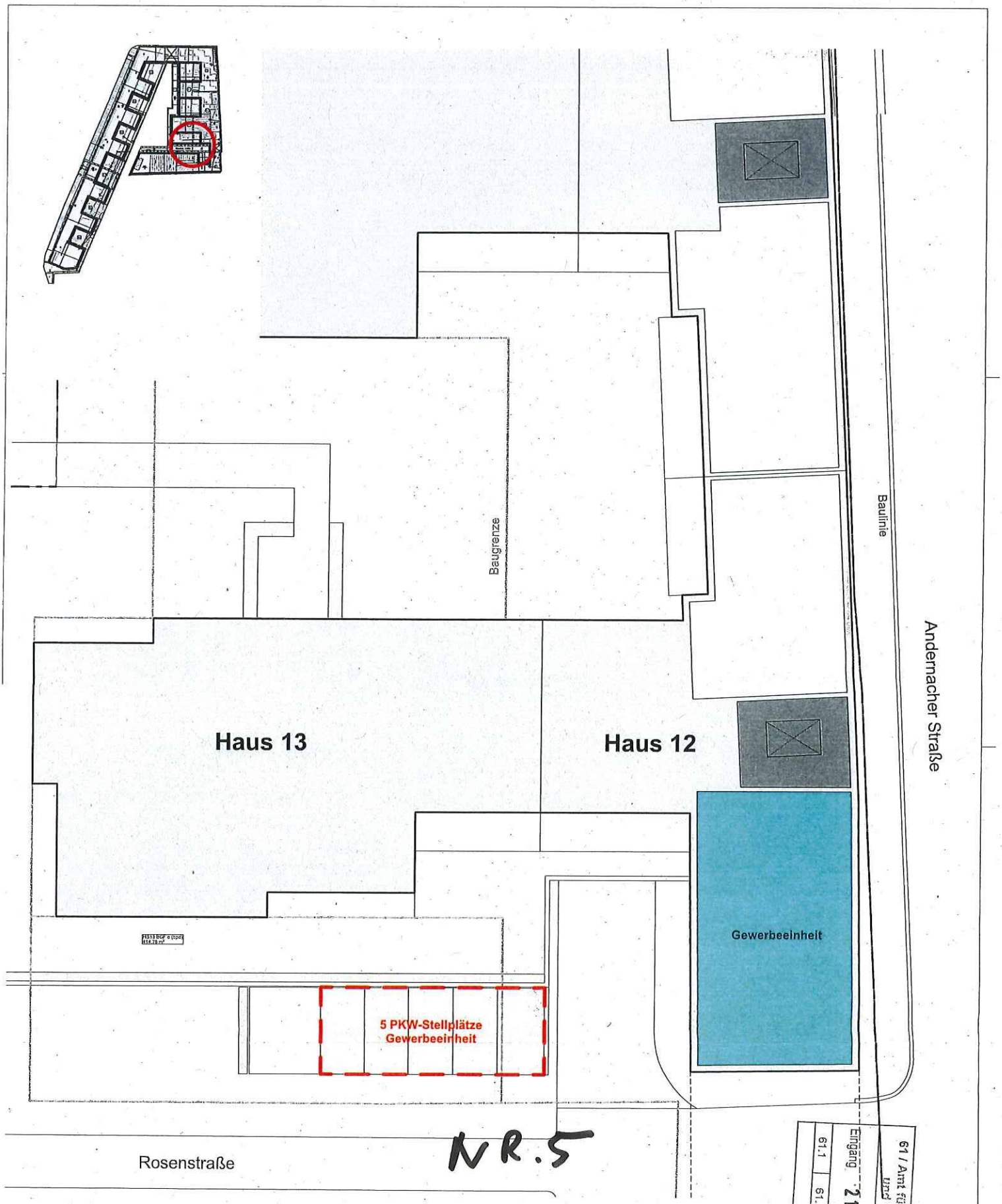


schematische Ansicht Durchfahrt mit Stützen und Wandvorsprüngen
o.M.

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Eingang 21. Dez. 2020
61.1
61.2
61.3
61.5

ARCHITEKT	BAUVORHABEN	BAUVORANFRAGE			
	Rosenquartier Koblenz Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage Hannelore-Herrmann-Straße 16070 Koblenz	Bebauung der öffentlichen Grünfläche "Durchfahrt Nord" Anlage 5.a.1			
		BEARBEITER	FORMAT	MAßSTAB	DATUM
		be	A3 420x297	1:200	18.12.2020

Plot: BIMcloud LWSRV8 - BIMcloud Basic For ARCHICAD 23\NORD_Rosenquartier



ARCHITEKT

BAUVORHABEN
Rosenquartier Koblenz
Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage
Hannelore-Herrmann-Straße
56070 Koblenz

BAUVORANFRAGE

Zusätzliche Besucherstellplätze Gewerbeeinheit

Anlage 7.1

BEARBEITER	FORMAT	MAßSTAB	DATUM
be	A3 420x297	1:200	18.12.2020

Pfad: BIMcloud:LWSRV8 - BIMcloud Basis für ARCHICAD 23\KORO_Rosenquartier

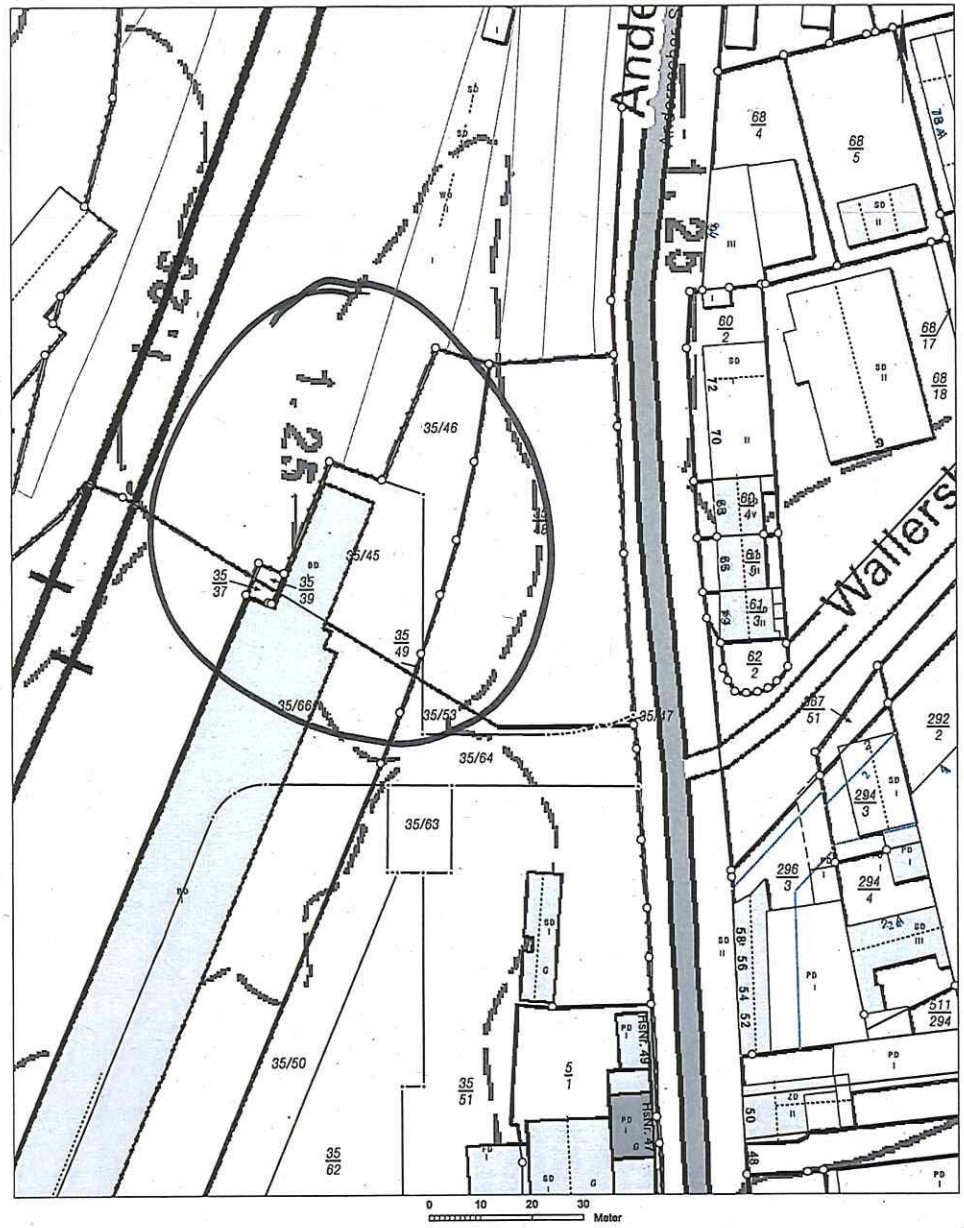
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Neuendorf
Flur: 11
Flurstück: 35/48
ungefährer Maßstab 1:1000

-- nur für dienstliche Zwecke --
P0832700

10.03.2021



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

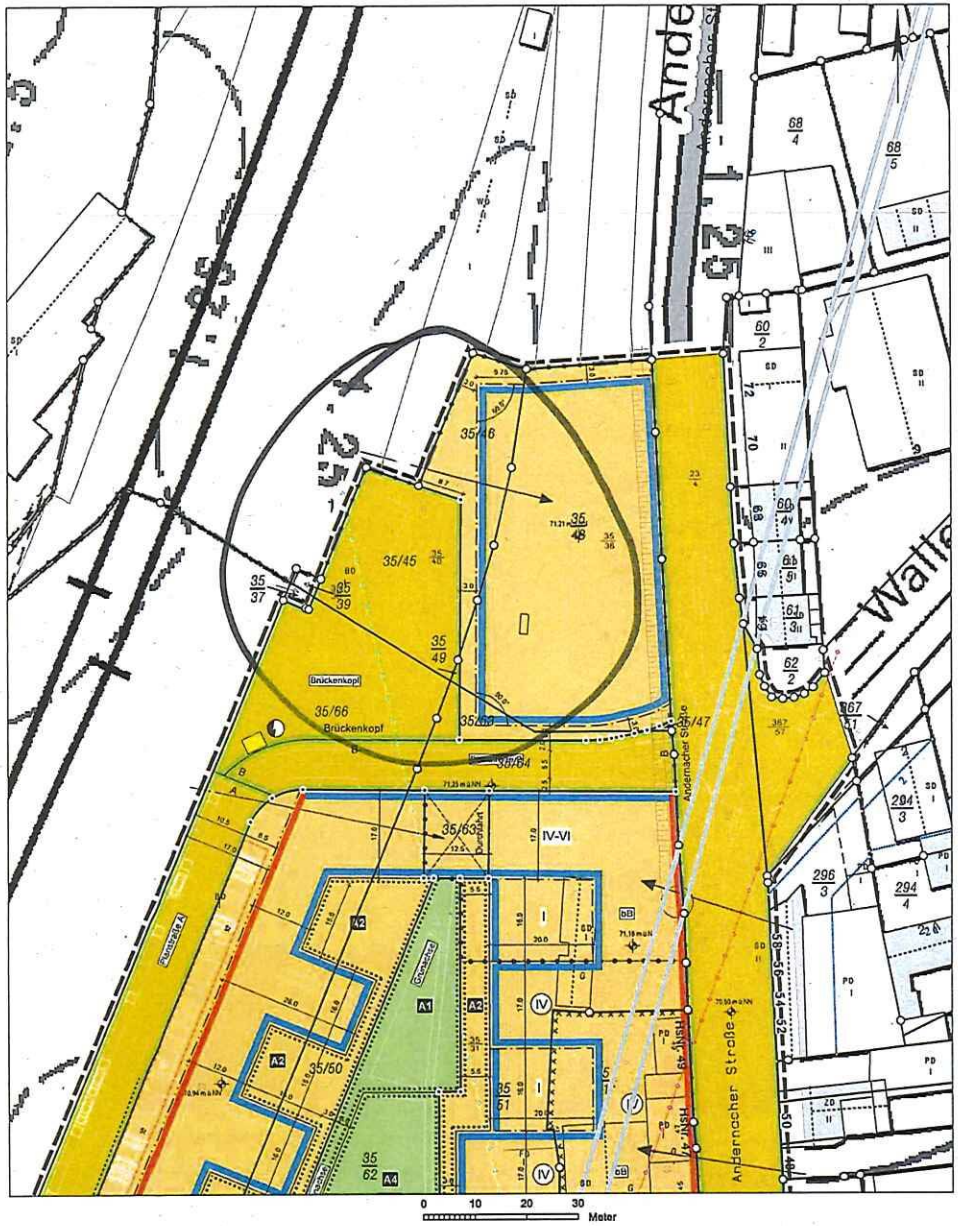
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

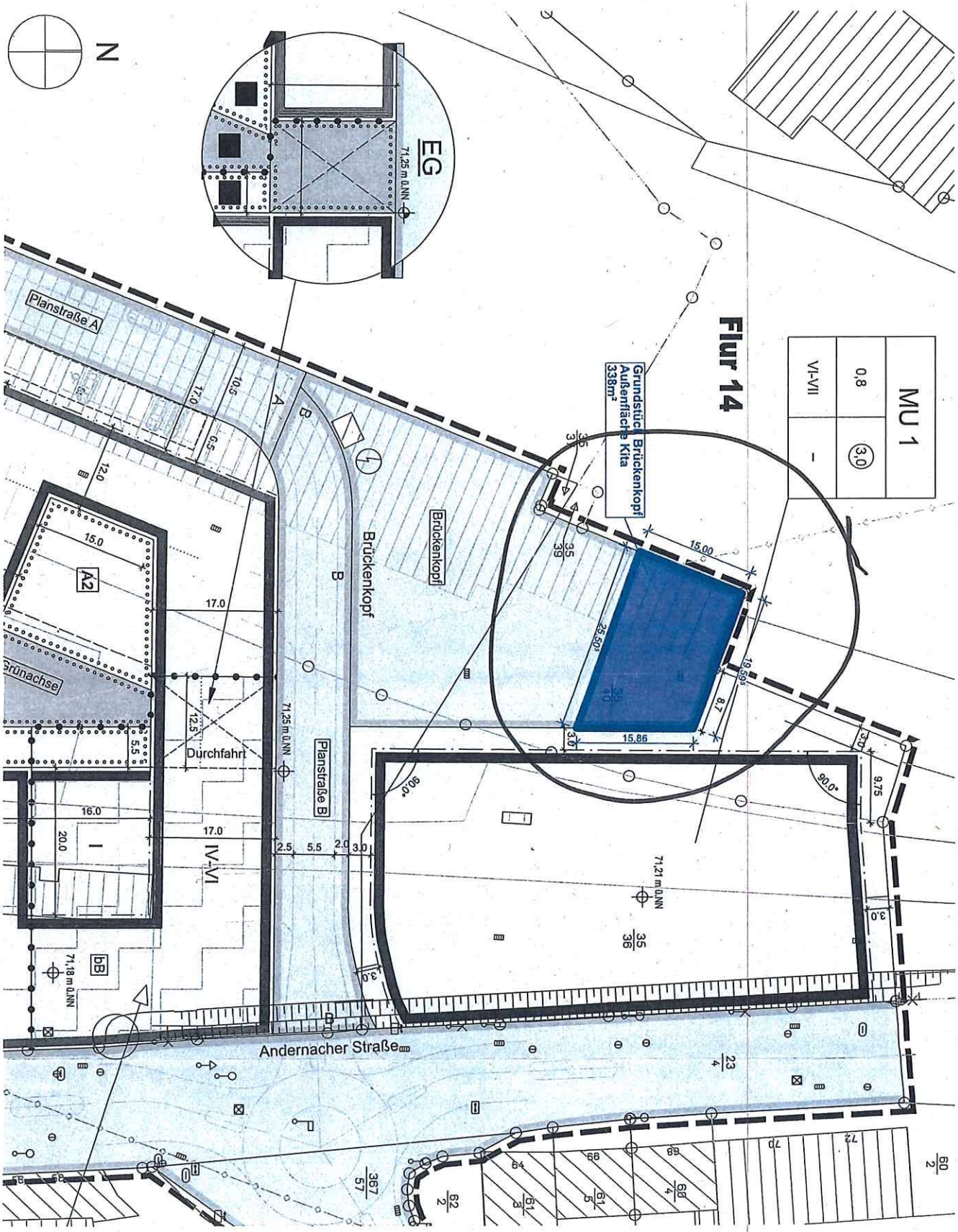
Gemarkung: Neuendorf
Flur: 11
Flurstück: 35/48
ungefährer Maßstab 1:1000

-- nur für dienstliche Zwecke --
P0832700

10.03.2021



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.



BAUVORHABEN
Rosenquartier Koblenz
Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage
Hannelore-Hermann-Straße
56070 Koblenz

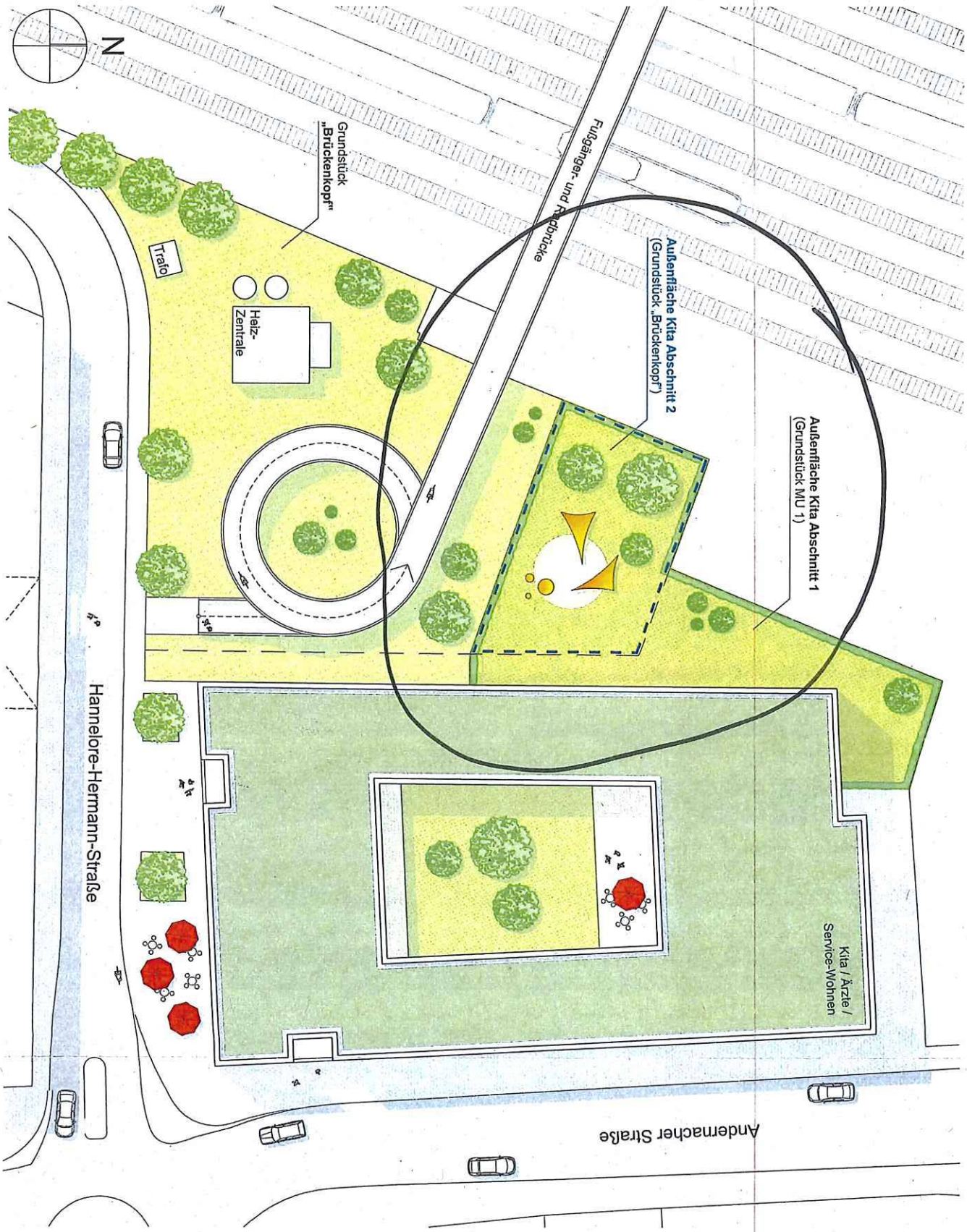
BAUVORANFRAGE

Änderung der Zweckbestimmung zu KiTa-Außenfläche

Anlage 1 - Lageplan

BEARBEITER	FORMAT	MAßSTAB	DATUM
be	A3 420x297	1:500	02.02.2021

Plot: BMode-d LWS/V8 - BMode-d Basis für ARCHICAD 23/KORD Rosenquartier



[redacted]

BAUVORHABEN
Rosenquartier Koblenz
Errichtung von 13 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage
Hannelore-Hermann-Straße
56070 Koblenz

BAUVORANFRAGE

Mögliche Gesamtgestaltung „Brückenkopffläche"

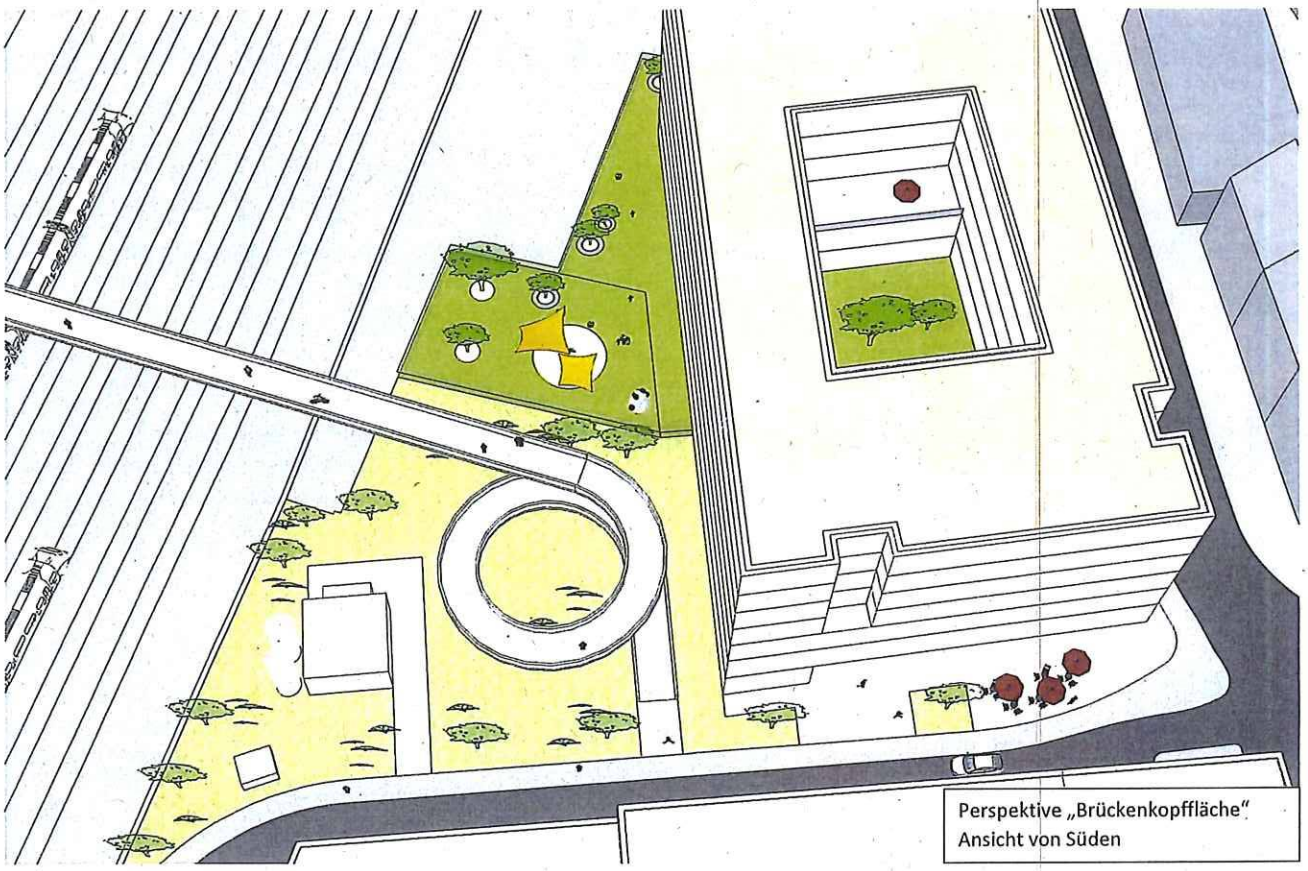
Anlage 2 - Lageplan

BEARBEITER	FORMAT	MAßSTAB	DATUM
be	A3 420x297	o.M.	02.02.2021

Plot: BIMcloud LWSEV8 - BIMcloud Basic für ARCHICAD 23/KOPO_Rosenquartier

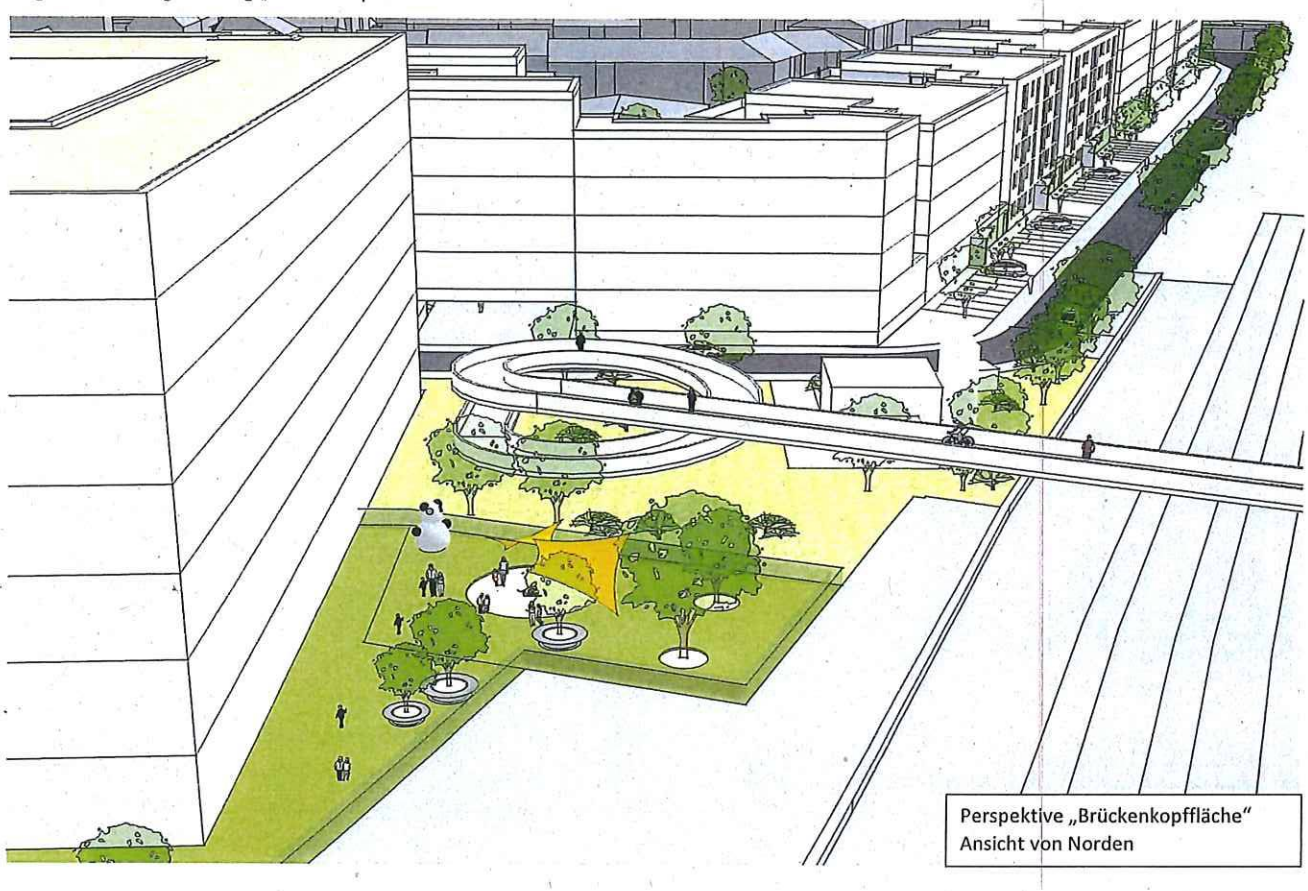
Anlage 3 - Bauvoranfrage –Nutzungsänderung Straßenverkehrsfläche zu Kindergartenaußenfläche

Mögliche Gesamtgestaltung „Brückenkopffläche"



Anlage 3 - Bauvoranfrage –Nutzungsänderung Straßenverkehrsfläche zu Kindergartenaußenfläche

Mögliche Gesamtgestaltung „Brückenkopffläche"



Perspektive „Brückenkopffläche"
Ansicht von Norden