



### Erläuterung der Planzeichen

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE (a)** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Geräuschkontingentierung**

- Abgrenzung der Richtungssektoren A und B zur Regelung der zulässigen immissionswirksamen Schallabstrahlung pro m<sup>2</sup> unter Angabe des Bezugspunktes (vgl. textliche Festsetzungen)

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

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4
- GFZ 1,2** Geschosflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 1,2
- BMZ** Baumassenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
- OK GH** Höhe baulicher Anlagen: Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern in Höhenlage über Normalhöhennull
- OK GH min./max.** Höhe baulicher Anlagen: Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern in Höhenlage über Normalhöhennull
- Baugrenze** Baugrenze zur Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und / oder Höhenfestsetzungen

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- a/g/a** Bauweise (§ 22 BauNVO): offen / geschlossen / abweichend
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 BauNVO)

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Zu- und Abfahrt Sportverein
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Fuß- und Wanderweg

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: "Brunnenanlage" (Brunnen 9)

**Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Möglicher Bereich für eine Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung: Abwasser

**Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- G1** Öffentliche Grünflächen, z. B. G1

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

- M1** Maßnahmenfläche, M1 (s. textl. Festsetzungen)

**Mit Geh-/Fahrad- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Mit Geh-/Fahrad- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Bahn AG

**Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- LSW** Lärmschutzwand (LSW)
- LSW min.** Lärmschutzwand: Höhe baulicher Anlage als Mindestmaß in Metern in Höhenlage über Normalhöhennull
- LSW min. Brücke** Lärmschutzwand unter dem Brückenbauwerk: Höhe baulicher Anlage als Mindestmaß in Metern in Höhenlage über Normalhöhennull

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- Anpflanzen von Bäumen und Anzahl der anzupflanzenden Bäume, z. B. 15

**Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. E1 (s. textl. Festsetzungen)
- Erhaltung von Bäumen

**Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- z.B.** Höhenlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN):
- m GOK** Mittlere Oberkante des Geländes (OK fertiger Fahrbahn-/Wegebelag, unbefestigte Geländeoberfläche)
- OK (FFB) GaG min.** Oberkante des Fertigfußbodens von Garagengeschossen
- OK (FFB) WG min.** Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Wohngeschosses als Mindestmaß
- LH min. Brücke** Lichte Höhe Brücke als Mindestmaß in Metern in Höhenlage über Oberkante Gleiskörper (ü OK G)

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

- FD / SdL** Flachdach / Scharndach

#### III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

- Bahnanlage
- Überschwemmungsgebiet i.S.v. § 76 ff. WHG
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b WHG
- Fließgewässer unterirdisch - Königsbach

#### IV. Hinweise und sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vermaßung in Metern, z. B. 13,5 m
- Geländeabschnitte - nordsüdliche Abschnittsbegrenzung
- Geländeabschnitte - westliche Abschnittsbegrenzung
- Baugbiet, in dem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen werden müssen, L= Lärmschutz
- Lagepunkte Lärmschutzwand (LS), z. B. LS 1
- Verdachtsflächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten, z. B. VF 6 = Verdachtsfläche 6 (s. Hinweis zum Bebauungsplan)
- Brückenbauwerk (Straße "An der Königsbach")
- Rampe
- Zu berücksichtigender Umkreis um das Brunnenbauwerk „Brunnen 9“ in Metern, hier: 36,0 m (s. Hinweis zum Bebauungsplan)
- Leitungen unterirdisch: vorhandene Querungsbauwerke mit Leitungen und Kabel für Trinkwasser, Strom, Erd-/Gas und Telekommunikation (s. Hinweis zum Bebauungsplan)
- Zugehörigkeitskammer für Baugebiete
- Von der Satzung ausgenommene Flächen ("Teilbereich b")

#### V. Vermessungstechnische und topographische Signaturen (Auszug)

- Flurstücksgrenze
- Baumbestand
- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummer mit Zuordnungspfeil, z. B. 77/6
- Geländehöhe im Bestand in Metern in Höhenlagen über Normalhöhennull, z. B. 68,8 m ü NHN
- Böschung (Bestand)
- Elektrische Laterne (Bestand)
- Wasserschacht (Bestand)

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarte und Vermessungsrisse Rheinland-Pfalz

#### Hinweis zur Erläuterung der Planzeichen

Die grau, mit leichter Transparenz abgedeckten Festsetzungen betreffen den "Teilbereich b" und sind nicht Gegenstand vorliegender Satzung für den "Teilbereich a".

#### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat hat am 29.08.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.  
Koblenz, den \_\_\_\_\_ Stadtverwaltung Koblenz  
Oberbürgermeister

**Planunterlage**  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 2 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung.  
Stand der legenschaftsrechtlichen Angaben: 11 / 2019  
Stand der planungswichtigen Topographie: 11 / 2019  
Koblenz, den \_\_\_\_\_ Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement  
Amtsleiter

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans inkl. Begründung wurde vom Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH (Frankfurt) im Auftrag von CS Asset Wohnen an der Königsbach GmbH (Koblenz) ausgearbeitet.  
Koblenz, den \_\_\_\_\_ Amt für Stadtentwicklung und Baordnung  
Amtsleiter

**Einleitung des Satzungsverfahrens**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 08.07.2021 den Entwurf des Plans und dessen Offenlage beschlossen.  
Koblenz, den \_\_\_\_\_ Stadtverwaltung Koblenz  
In Vertretung  
Beigeordneter

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Plans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung in der Zeit vom 11.08.2021 bis 24.09.2021 ausgelegen.  
Koblenz, den \_\_\_\_\_ Stadtverwaltung Koblenz  
In Vertretung  
Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan wurde (nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat am 02.11.2022 als Satzung beschlossen. (Soweit Stellungnahmen berücksichtigt wurden, sind die daraus entstandenen Änderungen in diesen neuen Plan eingearbeitet.)  
Koblenz, den \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ Stadtverwaltung Koblenz  
Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**  
Die ortsübliche Bekanntmachung ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.  
Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Koblenz, den \_\_\_\_\_ Stadtverwaltung Koblenz  
Im Auftrage  
Amtmann / Verwaltungsgangestellte

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

**Lage im Stadtgebiet**

Quelle: Geoportal Koblenz, 26.05.2021

**Stadtverwaltung Koblenz**

**Bebauungsplan Nr. 330**  
**"An der Königsbach"**  
**- Teilbereich a -**

**Planzeichnung zur Satzung**  
Stand: 02.09.2022

**AS+P**  
AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108 - 110  
60596 Frankfurt am Main

**KOBLENZ**  
VERBUND