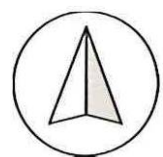


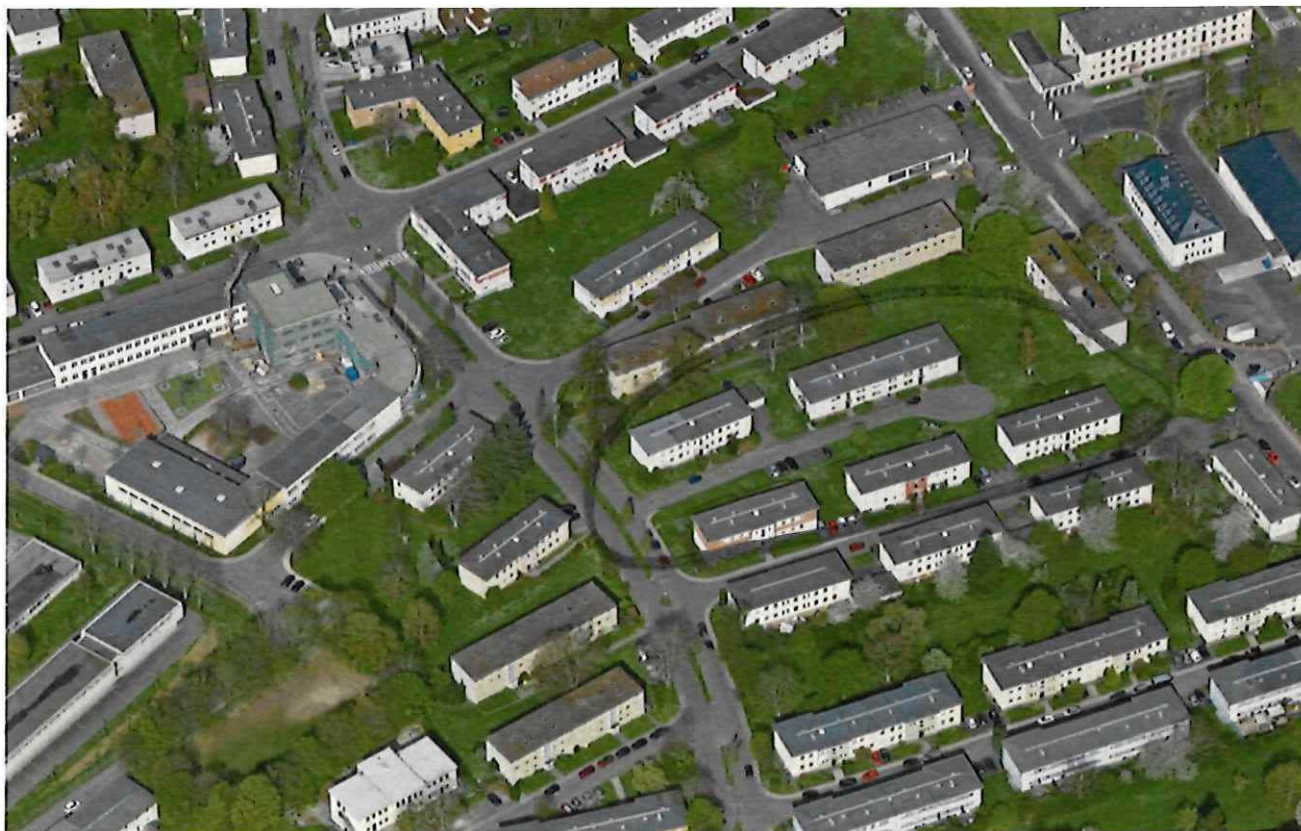
Schrägluftbilder



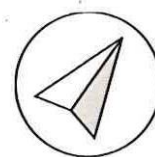
Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401517,06
Nord/Hochwert: 5577307,37



Schrägluftbilder



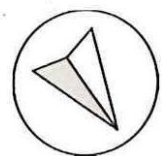
Geographische Länge: 7,616 °
Geographische Breite: 50,339 °
Ost/Rechtswert: 401525,86
Nord/Hochwert: 5577285,36

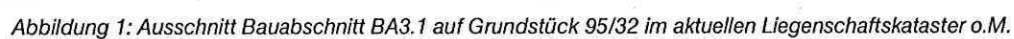


Schrägluftbilder



Geographische Länge: 7,617 °
Geographische Breite: 50,340 °
Ost/Rechtswert: 401575,35
Nord/Hochwert: 5577321,39





01.2 Lage des Bauabschnitts BA 3.1 im Bebauungsplan Nr. 201 vom November 2021

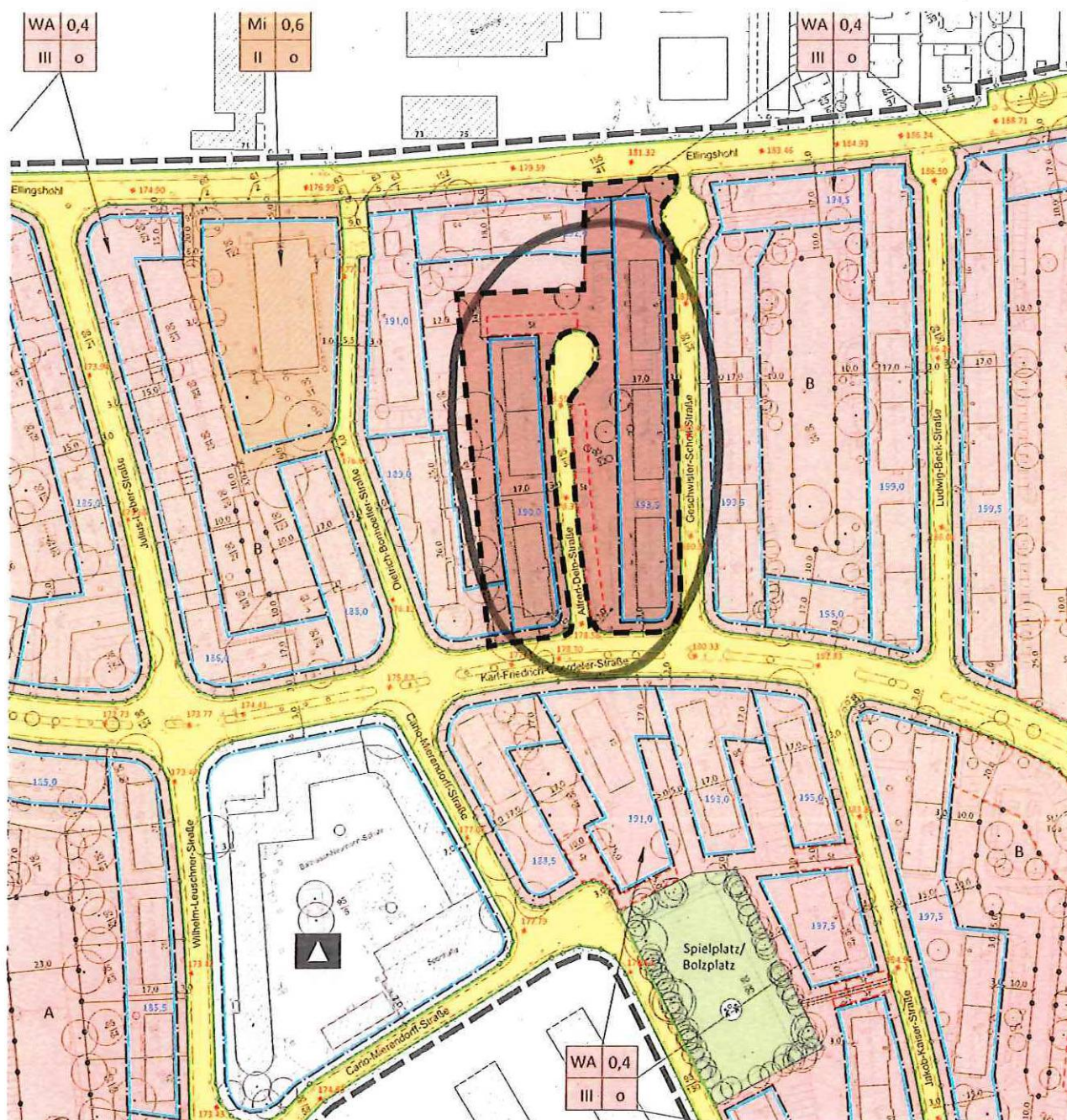


Abbildung 2: Ausschnitt Bauabschnitt BA3.1 auf Grundstück 95/32 im Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 201 o.M.

01.3 Baubeschreibung

Diese Bauvoranfrage 3 (Flurstück Nr.: 95/32) beinhaltet die Sanierung und Aufstockung von zwei Bestandsgebäuden in der Alfred-Delp-Straße und drei Bestandsgebäuden in der Geschwister-Scholl-Straße.

Sanierung und Aufstockung

Die 4 Bestandsgebäude vom „Typ 2A1“ in Bauabschnitt BA3.1 weisen aktuell jeweils 2 Wohnungen pro Etage und somit 4 Wohnungen pro Gebäude auf. Jede dieser Bestandswohnungen wird einmal unterteilt, sodass 4 Wohnungen pro Bestandsgeschoss entstehen. Die Unterteilung ist nicht Bestandteil dieser Bauvoranfrage. Die Gebäude werden um ein Vollgeschoss mit je 4 Wohneinheiten aufgestockt, wodurch sich eine Gesamtwohnungsanzahl von 12 Wohneinheiten pro Gebäude ergibt.

Das Bestandsgebäude „Typ 11“ mit den Hausnummern 3 und 5 in der Alfred-Delp-Straße weist aktuell 6 Wohnungen pro Etage und somit 12 Wohnungen pro Gebäude auf. Das Gebäude wird um ein Vollgeschoss mit 4 Wohneinheiten aufgestockt, wodurch sich eine Gesamtwohnungsanzahl von 16 Wohneinheiten ergibt.

Insgesamt entstehen durch die Aufstockung in Bauabschnitt 3.1 20 neu geschaffene Wohneinheiten in den Aufstockungen im 2. OG mit einer Wohnfläche von jeweils 38 m² bis zu 103 m².

In der Aufstockung entsteht eine neue Wohnfläche von ca. 1.360 m². In den 5 Gebäuden entsteht durch die Aufstockung eine Erhöhung der BGF von ursprünglich ca. 5.185 m² um ca. 1.735 m² auf insgesamt ca. 6.920 m².

Die Aufstockungen erhalten quartiersübergreifend ein baugleiches Satteldach mit ca. 16° Dachneigung und PV-Anlagen.

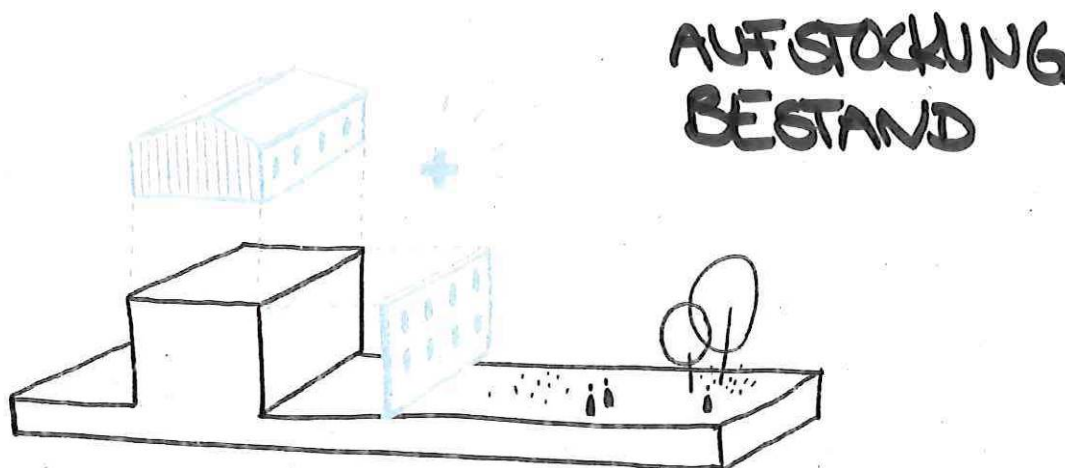


Abbildung 3: Piktogramm Sanierung und Aufstockung o.M.

Zeichenerklärung

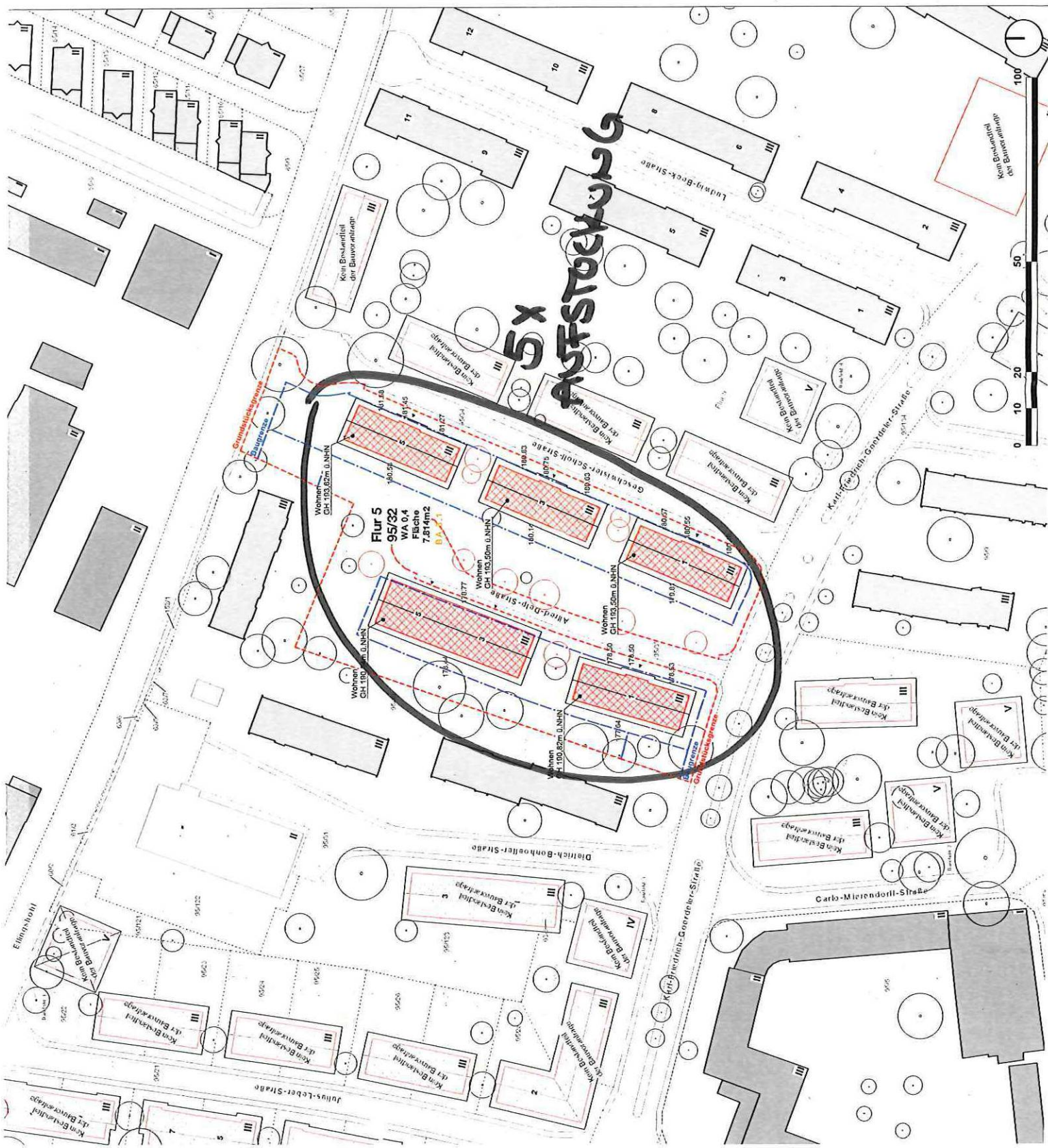
	Grundstücksgrenze		Überschneidung Baugrenze
	Baugrenze		Geplante Gebäude - Aufstockung von Bestand
	Flächen für Gärten gem. Bebauungsplan		Geplante Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze		Baumbestand gem. Freizeitanlagenplanung
	Baubeschnitt		Fällungen gem. Freizeitanlagenplanung
	Abstandsflächen		Neupflanzungen gem. Freizeitanlagenplanung
	Vormandene Wohngebäude		95/139 Flurstücknummer
	Vormandene Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe		IV Geschosshöhe
	Vormandene Gebäude für öffentliche Zwecke		1 Hausnummer
	Abbruch		198.40 Mittlere Geländehöhe d.NHN
			Höhenlinien d.NHN gem. Vorbesseplan

Projekt



Pfaffendorfer Höhe

Koblenz - Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers



BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorrangig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubeziehen.
Alle Höhenwerte zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Rohbau-Kote OKFF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Höhenkote Terrain		Rot gekennzeichnete Vermessung im Plan bilden Abgrenzungsbereich der weiteren Planung ab.
	Höhenkote Terrain		Revisionsskizzenkommentar zur vorherigen Version.								

LEGENDE

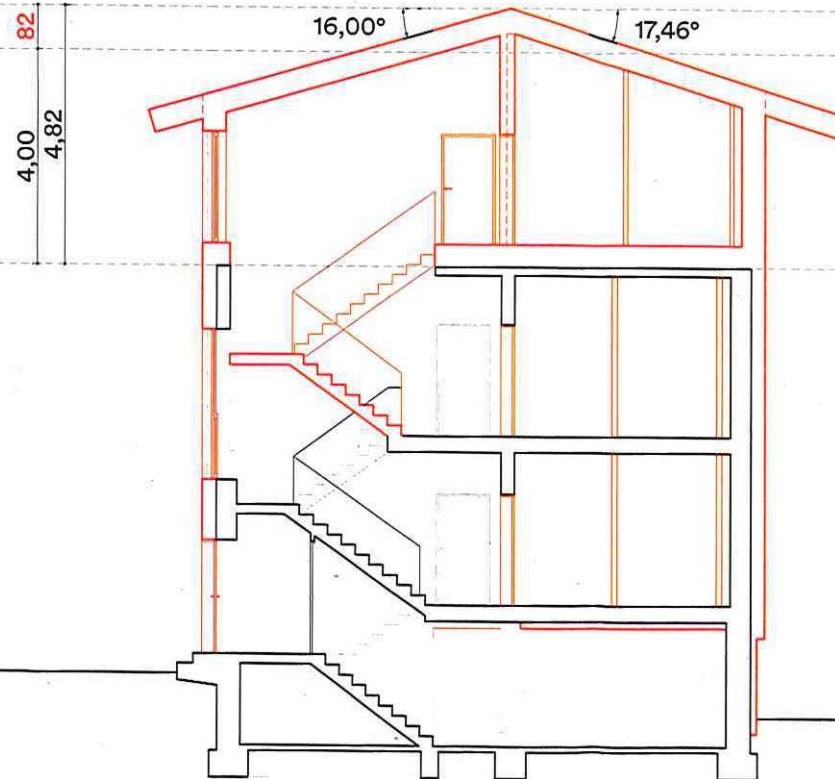
	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

Firsthöhe gemäß Planung,
190,82 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
190,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
186,00 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
178,30 ü.NHN



AUFSTÜCKUNG BESTAND
ALFRED-DELP-STR. 1

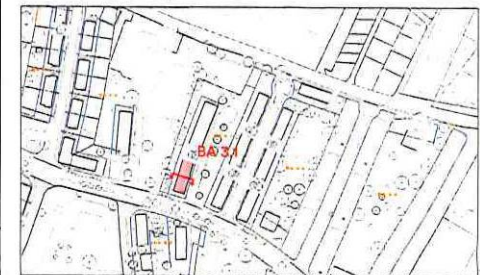


1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe



BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind mitliegend beizubringen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote DKRF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)
	Rohbau-Kote DKRF		Höhenkote Terrain		Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan (tillden Abgrenzungswert der weiteren Planung ab)
	Höhenkote Terrain		Blaue gestrichelte Linie		Blaue gestrichelte Linie

LEGENDE

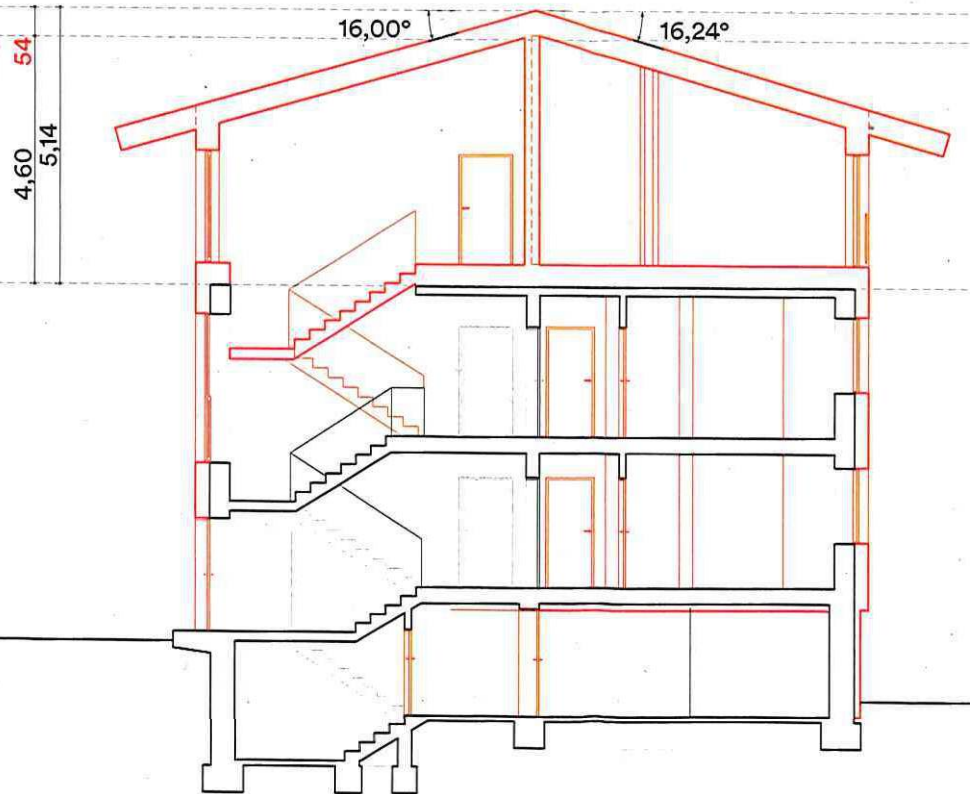
	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (Weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

Firsthöhe gemäß Planung,
190,54 ü.NHN

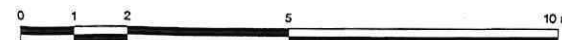
Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
190,00 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
185,40 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
178,66 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
ALFRED-DELP-STR. 3/5

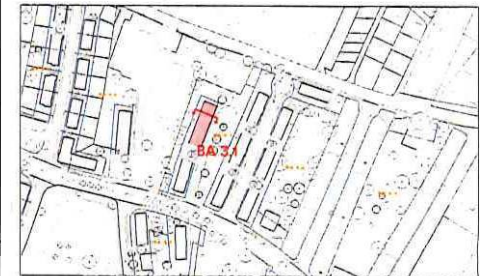


Index	Datum	LK	Anpassung Beschriftung	Verteiler
1	14.07.26	gez.	Anderungen	

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

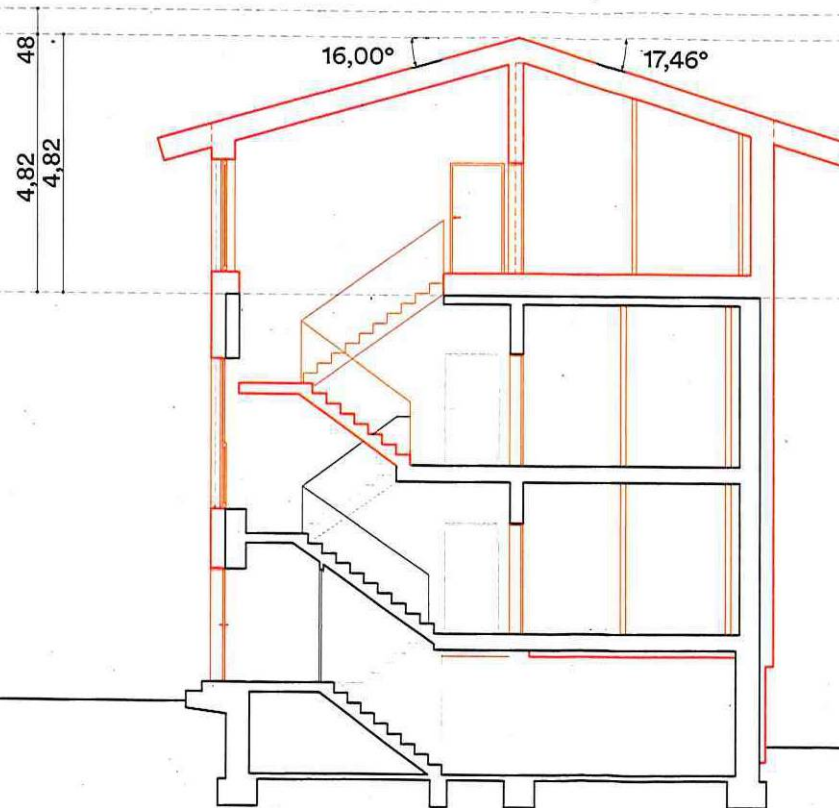


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
193,02 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,20 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,40 ü.NHN



AUFSTÜCKUNG BESTAND
GESCHWISTER·SCHOLL·STR. 7



Bauvoranfrage

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Baustell.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubestellen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

• mas	Ausbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)	mit gelbem Text	Rot gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abbinerungsbefehl der weiteren Planung ab.
• mas	Rohbau-Kote OKFF	▽	Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)	mit blauem Text	Blau gekennzeichnete Vermerke im Plan bilden Abbinerungsbefehl der weiteren Planung ab.
• mas	Höhe-Kote Terrain				

LEGENDE

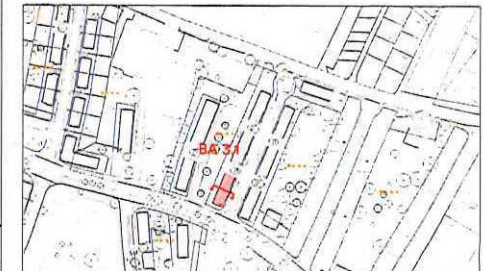
---	Parzellengrenze		Fertigbeton
---	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
---	Neubau		Isolation (weich)
---	Existierende Konstruktion		Stahl
---	Mauerwerk		Holz
---	Stahlbeton		Beton unbewehrt

1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Vorteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektiert
Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

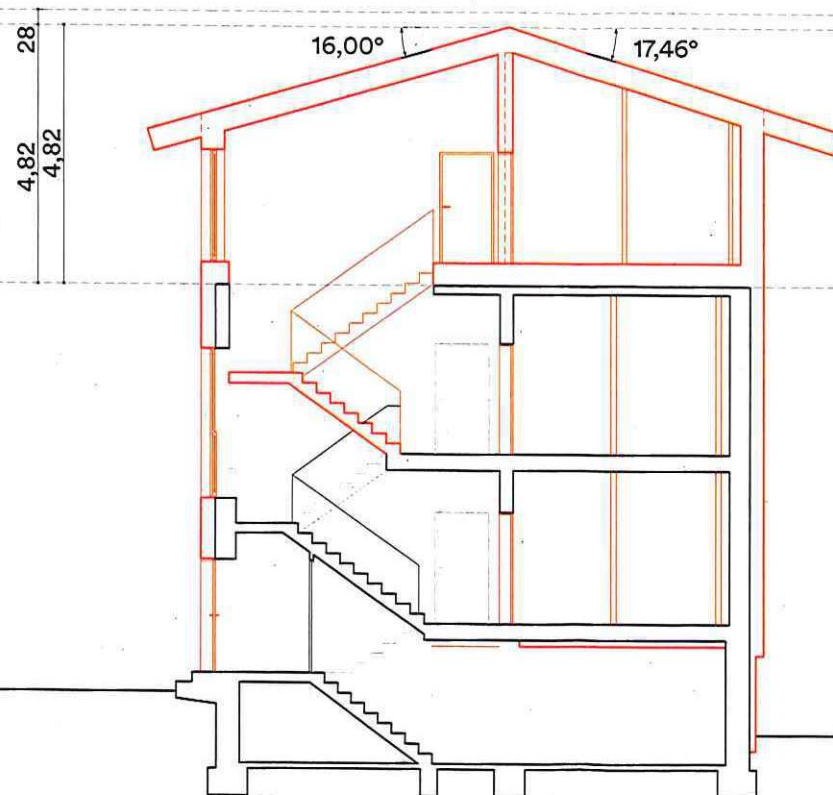


Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan,
193,50 ü.NHN

Firsthöhe gemäß Planung,
193,22 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,40 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
180,70 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER-SCHOLL-STR. 3



Bauvoranfrage

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand 1°. Dieser Planstand dient vorwiegend der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubeziehen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Rohbau-Kote OKRF		Rohbau-Kote OKRF		Rohbau-Kote OKRF
	Höhenkote Terrain		Höhenkote Terrain		Höhenkote Terrain		Höhenkote Terrain		Höhenkote Terrain		Höhenkote Terrain

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (fest)
	Neubau		Isolation (weich)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

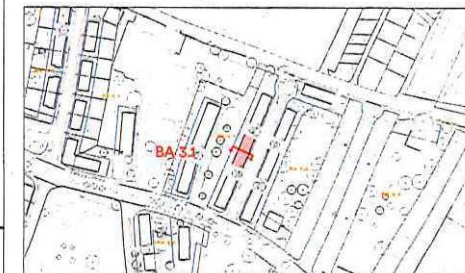
Index	Datum	gez.	Anpassung Beschreibung	Verteiler
1	14.07.26	LK		

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

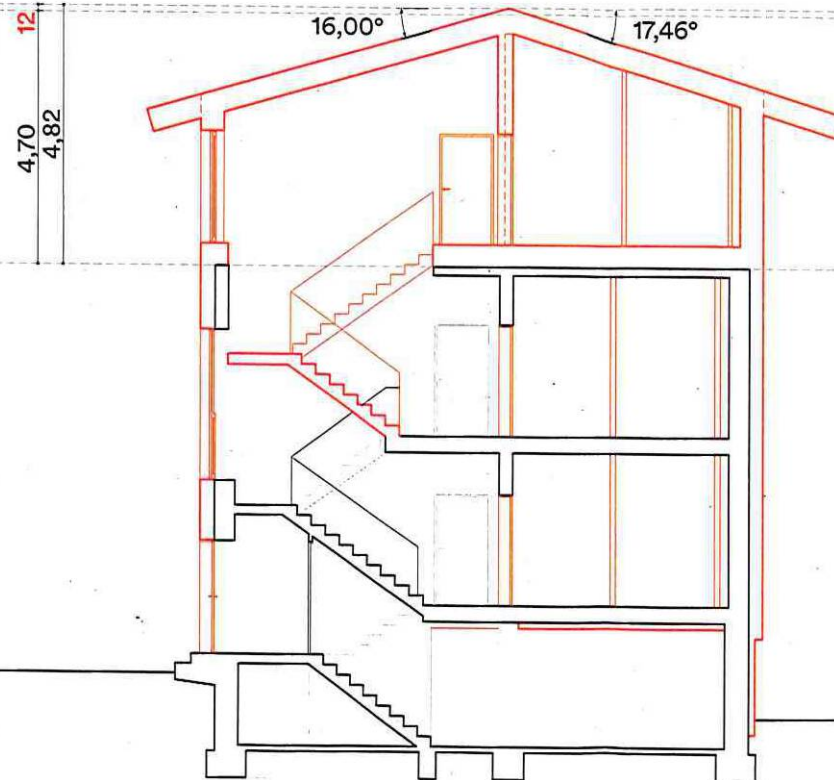


Firsthöhe gemäß Planung,
193,62 ü.NHN

Zulässige Firsthöhe gemäß B-Plan
193,50 ü.NHN

Traufe Bestand gemäß Vermesser,
188,80 ü.NHN

Gelände gemäß Vermesser,
181,30 ü.NHN



AUFSTOCKUNG BESTAND
GESCHWISTER · SCHOLL · STR. 5



Bauvoranfrage

BEMERKUNGEN

Die vorliegende Plangrundlage entspricht dem Projektstand **. Dieser Planstand dient vorgängig der Koordination mit dem Bauherren und dem Bauamt.

Der vorliegende Plan bildet diverse Gewerke nachrichtlich ab. Entsprechende Pläne, Beschriebe und Listen sind miteinzubeziehen.
Alle Hinweise zu Fremdgewerken gelten nachrichtlich!

Sämtliche Masse sind in Metern angegeben wenn nicht anders vermerkt und auf 10mm gerundet.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Ausbau-Kote OKFF		Vorderkante Ausbau (Decken/Wandflächen)		Ein gebrauchsfähiges Bauteil	Ein gebrauchsfähiges Bauteil
	Robbau-Kote OKFF		Vorderkante Rohbau (Decken/Wandflächen)		Ein gebrauchsfähiges Bauteil	Ein gebrauchsfähiges Bauteil
	Höhenkote Terrain				Ein gebrauchsfähiges Bauteil	Ein gebrauchsfähiges Bauteil

LEGENDE

	Parzellengrenze		Fertigbeton
	Abbruch existierende Konstruktion		Isolation (test)
	Neubau		Isolation (Weak)
	Existierende Konstruktion		Stahl
	Mauerwerk		Holz
	Stahlbeton		Beton unbewehrt

1	14.07.26	LK	Anpassung Beschriftung	
Index	Datum	gez.	Änderungen	Verteiler

134

Pfaffendorfer Höhe
Koblenz

Projektart

Quartiersentwicklung Pfaffendorfer Höhe

