
**RECHTSVERBINDLICHER
BEBAUUNGSPLAN
DER STADT LAHNSTEIN**

**VIERTE ÄNDERUNG
„AUF DER KLEINEN HOHL
(WEST) - DECKBLATT I“**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG**

Inhaltsverzeichnis

1	Textliche Festsetzungen	6
1.1	Formelle Grundlagen	6
1.1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.1.2	Bestandteile der Planung	7
1.1.3	Geometrische Eindeutigkeit der Planung.....	7
1.2	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen.....	8
1.3	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	8
1.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)/.....	8
1.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)/.....	10
1.3.4	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
1.3.5	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)/	10
1.3.6	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	11
1.3.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	11
1.3.8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
1.3.9	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	11
1.3.10	Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
1.3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)/	12
1.3.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	13
1.3.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
1.3.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
1.3.15	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	15
1.3.16	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	15
1.4	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	15
1.4.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	15
1.4.1.1	Wandhöhen	15
1.4.1.2	Dachgestaltung	16
1.4.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	16
1.4.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	17
1.5	Artenlisten	18
1.6	Hinweise und Empfehlungen	21
1.7	Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerk der Satzung	22
2	Begründung	24
2.1	Anlass der Planung	24
2.1.1	Sachverhalt	24
2.1.2	Vorgeschichte	24
2.2	Verfahren	25
2.2.1	Aufstellungsbeschluss.....	25
2.2.2	Beteiligung der Bürger	25
2.2.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26
2.2.4	Erste Abwägung.....	26
2.2.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	26
2.2.6	Öffentliche Auslegung	27

2.2.7	Zweite Abwägung.....	27
2.2.8	Satzungsbeschluss	27
2.2.9	Ausfertigung	27
2.2.10	Bekanntmachung	28
2.3	Planungskonzeption.....	28
2.4	Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange	29
2.4.1	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege	29
2.4.2	Belange des Immissionsschutzes	30
2.5	Landespflegerische Belange.....	30
2.6	Abwägungsrelevante Eingaben und ihre Würdigung.....	31
2.6.1	Eingaben von Bürgern	31
2.6.1.1	Lärmschutz.....	31
2.6.1.2	Private Grünflächen	32
2.6.1.3	Erschließungsbeiträge	33
2.6.1.4	Verbindungsweg Dr.-Bachenheimer-Straße - Taubhausstraße	33
2.6.1.5	Bauweise.....	34
2.6.1.6	Gebäudehöhe und Dachform.....	35
2.6.1.7	Flächenüberbauung	36
2.6.1.8	Garagenstandorte	37
2.6.1.9	Verkehrsflächengliederung	38
2.6.2	Eingaben von Trägern öffentlicher Belange	38
2.6.2.1	Süwag Energie AG.....	38
2.6.2.2	LSV Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Diez	39
2.7	Erläuterung einzelner Festsetzungen	39
2.7.1	Art der baulichen Nutzung	39
2.7.2	Maß der baulichen Nutzung	40
2.7.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	42
2.7.4	Stellung der baulichen Anlagen	44
2.7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	44
2.7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	45
2.7.7	Öffentliche und Private Grünflächen	46
2.7.8	Landespflegerische Festsetzungen	46
2.7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	48
2.7.10	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	49
3	Stichwortverzeichnis.....	53
4	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	55

BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN

**VIERTE ÄNDERUNG
„AUF DER KLEINEN HOHL
(WEST) - DECKBLATT I“**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung;
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), neu geregelt in Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG), in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171), in der derzeit geltenden Fassung;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Oktober 2003 (GVBl. S. 309), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1695), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), in der derzeit geltenden Fassung.

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile der Bebauungsplan-Änderung sind

- eine Planzeichnung¹ im Maßstab 1:500 (*Kennung A*);
- diese Textlichen Festsetzungen² (*Kennung B*).

Beigefügt sind

- eine Begründung (*Kennung C*);
- die „Ermittlung der schalltechnischen Wirksamkeit von geplanten Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet ‚Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I‘ in Lahnstein“ vom 16. September 1997, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard (*Kennung D*);
- die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“, erstellt durch Prof. Dipl. Ing. Mathias Uhle, Winden (*Kennung E*);
- die Begründung zum Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“, erstellt durch Prof. Dipl. Ing. Mathias Uhle, Winden, einschließlich der dort aufgeführten Anlagen (*Kennung F*):
 - Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“, Teil: Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung, erstellt durch Dipl. Ing. E. Wilhelm, Heistenbach (*Kennung G*);
 - Gutachterliche Stellungnahme zu der vorherrschenden Geräuschsituation im Plangebiet „Auf der kleinen Hohl“ vom 20. März 1987 (*Kennung H*) und deren Ergänzungen vom 04. Februar 1988 (*Kennung J*), 22. April 1988 (*Kennung K*) und die Überarbeitung des Gutachtens vom 09. September 1992 (*Kennung L*), alle erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Dipl. Ing. Paul Pies, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Boppard-Buchholz;
 - Immissionsprognose zu den Geräuschimmissionen eines Dreigruppen-Kinder Gartens vom 01. Juli 1992, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Dipl. Ing. Paul Pies, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Boppard-Buchholz (*Kennung M*).

1.1.3 Geometrische Eindeutigkeit der Planung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder die sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

¹ Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergänzen sich. Soweit für ein besseres Verständnis sinnvoll, sind in den Textlichen Festsetzungen insbesondere diejenigen zeichnerischen Festsetzungen nochmals erwähnt, die für die Planung von Gebäuden notwendig sind.

² Die hierin enthaltenen Fußnoten stellen keine Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dar, sondern dienen lediglich als Empfehlung oder der Erläuterung.

1.2 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

Die flächenmäßig deckungsgleichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Auf der kleinen Hohl“ und „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ einschließlich dessen erster und dritter Änderung³ werden mit Rechtskraft der vierten Änderung aufgehoben.

1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet gliedert sich in acht Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes **WA** - soweit näher differenziert als **WA1, WA2, WA3 (WA3.0, WA3.1, WA3.2 und WA3.3), WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8** bezeichnet.

1.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)⁴

- Allgemeines Wohngebiet **WA** mit der Zulässigkeit des § 4 BauNVO'90.

1.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)^{5/6}

Im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO über

- die Grundflächenzahl (GRZ)⁷ gemäß § 19 BauNVO,
- die Geschossflächenzahl (GFZ)⁸ gemäß § 20 BauNVO,
- der Baumassenzahl (BMZ)⁹ gemäß § 21 BauNVO und
- die Zahl der Vollgeschosse¹⁰ gemäß § 20 BauNVO

für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans als Höchstmaße wie folgt festgesetzt:

³ Das Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ wurde nicht beendet.

⁴ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 42.

⁵ Der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 in das Baugesetzbuch angefügte § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) erklärt, dass in Gebieten mit Bebauungsplänen bei **Maßnahmen an bestehenden Gebäuden** zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten **Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig sind, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

⁶ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 43.

⁷ Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 zu beachten.

⁸ Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

⁹ Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln.

¹⁰ Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

11/12	GRZ	GFZ	BMZ	Zahl der Vollgeschosse
WA1, WA2, WA3, WA5, WA6, WA7 und WA8	0,4	0,8	-	II
WA4	0,4	0,8	-	gemäß Einschrieb in der Planzeichnung
Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten	0,4	0,4	-	I
Fläche für den Gemeinbedarf: Kirche / Pfarrhaus	0,4	-	3,0	-

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA3 und WA4** gilt, dass ...
 - ... gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen sind.
 - ... gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig ist.
 - ... gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.
 - ... gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossfläche um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

¹¹ Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht bestimmt durch Festsetzung der 'Höhe baulicher Anlagen' gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Zu beachten sind allerdings die separaten 'Örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung' auf Seite 17 ff., hierbei insbesondere die Wandhöhen und Dachneigungen.

¹² Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Private Grünflächen bleiben davon unberührt

1.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)^{13/14}

- Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sowie in den **Flächen für den Gemeinbedarf** sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sowie in den **Flächen für den Gemeinbedarf** kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu einem Meter als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu Verkehrsflächen verbleibt.¹⁵
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA3.2, WA3.3 und WA4** kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile - mit maximal einem Vollgeschoss und nicht mehr als drei Meter Höhe - um bis zu drei Meter als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von drei Meter zu Verkehrsflächen verbleibt.¹⁶

1.3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)¹⁷

- Die Stellung der baulichen Anlagen zur Bestimmung über die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7** festgesetzt. Abweichungen hiervon bis zu drei Grad sind ausnahmsweise zulässig.

1.3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)^{18/19}

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA5, WA6 und WA7** sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, die außerhalb der überbaubaren Flächen und gleichzeitig mehr als zwanzig Meter von der nächsten Verkehrsfläche entfernt liegen, unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA5, WA6 und WA7** müssen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einen Mindestabstand von drei Meter zu angrenzenden öffentlichen Flächen²⁰ einhalten.

¹³ Siehe Fußnote 1 auf Seite 8.

¹⁴ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 45.

¹⁵ Für die Ermittlung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Baugrenzen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Private Grünflächen bleiben davon unberührt.

¹⁶ Für die Ermittlung der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Baugrenzen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Private Grünflächen bleiben davon unberührt.

¹⁷ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 47.

¹⁸ Die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 sind auch für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zu beachten.

¹⁹ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 47.

²⁰ Öffentliche Flächen sind die nach 1.3.8 festgesetzten Verkehrsflächen und die nach 1.3.10 festgesetzten Öffentlichen Grünflächen.

1.3.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Die **Flächen für den Gemeinbedarf** tragen gemäß Einschrieb in die Planzeichnung die Zweckbestimmungen
 - Kindergarten;
 - Kirche / Pfarrhaus.

1.3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)²¹

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA5, WA6 und WA7** auf zwei festgesetzt.
- Ausnahmsweise kann in den Allgemeinen Wohngebieten **WA6 und WA7** von der Einhaltung dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn es sich um An- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden handelt, die nachweislich vor Rechtskraft des Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ (mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25. Juni 1993) genehmigt wurden.

1.3.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- In der Planzeichnung festgesetzt sind Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen
 - Verkehrsberuhigter Bereich;
 - Fußweg.
- In der Planzeichnung festgesetzt sind einzelne 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt', in denen ein Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche nicht zugelassen wird.

1.3.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen - sowie innerhalb der **Öffentlichen und Privaten Grünflächen** als Ausnahme - zugelassen werden.

1.3.10 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)²²

- Die **Öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A1“ sowie die **Privaten Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A2“ sind entsprechend den unter 1.3.11 getroffenen Festsetzungen 'Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' (siehe Seite 12) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

²¹ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 48.

²² Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 49.

- Innerhalb der **Öffentlichen Grünflächen** sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von notwendigen Schallschutzeinrichtungen, Fußwegen und Zufahrten (einschließlich Treppen und Rampen) sowie Einfriedungen unzulässig.
- Innerhalb der **Öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A1“ ist das Aufstellen von Spielgeräten zulässig.
- Innerhalb der **Privaten Grünflächen** sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von notwendigen Schallschutzeinrichtungen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Einfriedungen unzulässig.
Bis zu einem Zehntel der Fläche können für unversiegelte Gehwege und/oder Hangbefestigungen genutzt werden
Darüber hinaus können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zugänge und Zufahrten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein zweifacher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche geschaffen wird und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb der **Öffentlichen Grünflächen** sowie der **Privaten Grünflächen** als Ausnahme zugelassen werden.

1.3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)^{23/24}

- Maßnahmen auf den **Öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A1“:
 - Die Flächen sind als Obst-Wiesenflächen oder Feldgehölz aus standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern der Artenlisten anzulegen und zu pflegen.
 - Vorhandene Streuobstbestände mit ihren Gehölzen sind in ihrem Charakter zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Obstbäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen aus den Artenlisten zu ersetzen.
 - Die natürlichen topographischen Gegebenheiten sind zu erhalten. Zur Sicherung von Hangkanten und Geländeversprüngen sind nur Natursteinmauerwerk (Trockenmauern) oder Steingabionen zulässig. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.
- Maßnahmen auf den **Privaten Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A2“:

²³ Die Artenlisten befinden sich im Abschnitt 1.5 auf Seite 20 ff.
Die Festsetzungen über Zahl, Größe und Umfang der Pflanzungen sind Mindestforderungen.
Die verwendeten Qualitätsangaben beziehen sich auf die DIN 18916 - 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten' in Verbindung mit den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen' und stellen Mindestanforderungen dar.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt fürßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz ('Grenzabstände für Pflanzen') zu beachten.

²⁴ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 50.

- Die Flächen sind als Obst-Wiesenflächen oder Feldgehölz aus standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern der Artenlisten anzulegen und zu pflegen.
- Vorhandene Streuobstbestände mit ihren Gehölzen sind in ihrem Charakter zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Obstbäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen aus den Artenlisten zu ersetzen, so dass mindestens ein Obst- oder Laubbaum je angefangene 150 m² vorhanden ist.
- Die natürlichen topographischen Gegebenheiten sind weitestgehend zu erhalten. Zur Sicherung von Hangkanten und Geländeversprüngen sind nur Natursteinmauerwerk (Trockenmauern) oder Steingabionen zulässig. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.
- Angrenzend an Verkehrsflächen ist der Gehölzbestand in einer Breite von mindestens drei Meter zu erhalten bzw. die Neuanpflanzung so weit zu ergänzen, dass ein geschlossener Gehölzstreifen entsteht. Die Pflanzung hat gruppenweise mit Bäumen aus den Artenlisten zu erfolgen.

1.3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Bewohner und Besucher der Grundstücke Allerheiligenbergstraße 4, 6 und 8 sowie des Kindergartens zu belasten.

1.3.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)²⁵

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit „X“ gekennzeichneten Flächen²⁶ ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wände und/oder Wälle) festgesetzt, die den Anforderungen und Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung - „Ermittlung der schalltechnischen Wirksamkeit von geplanten Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet ‚Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I‘ in Lahnstein“ vom 16. September 1997, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard und den darin enthaltenen Verweisen auf das vom gleichen Bearbeiter erstellte frühere Gutachten vom 09. September 1992 – hinsichtlich seiner Höhenlage Rechnung trägt.²⁷

²⁵ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 51.

²⁶ Siehe Darstellung in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ und das dazu gehörende Symbol in der Legende.

²⁷ Die „Ermittlung der schalltechnischen Wirksamkeit von geplanten Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet ‚Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I‘ in Lahnstein“ vom 16. September 1997, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard - findet sich mit der Kennung D versehen - als Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Y“ gekennzeichneten Flächen²⁸ der Allgemeinen Wohngebiete **WA2, WA3.0, WA3.1, WA5 und WA6** ist bei Gebäuden an den lärmquellenzugewandten Fassaden²⁹ der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 50 dB für die Gebäudeaußenwände und von mindestens 36 dB für die Dachflächen einzuhalten.

Im Dach- und unmittelbar darunter liegenden Geschoss müssen Türen, Fenster und Fenstertüren in den straßenzugewandten Fassaden der Bebauung im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 30 dB besitzen.³⁰

Im Dach- und unmittelbar darunter liegenden Geschoss dürfen Schlaf- und Aufenthaltsräume in den straßenzugewandten Fassaden der Bebauung keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen³¹ die Orientierungswerte eingehalten werden, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA2** sind außerhalb von Gebäuden keine schutzbedürftige Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden können.

1.3.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)³²

- Bei Stellplatzanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7** ist für jeweils vier ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus den Artenlisten mit einer Baumscheibe von zehn Quadratmeter Fläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Baumscheibe ist gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.
- Flache Dächer für oberirdische Garagen ab einer Grundfläche von 40 m² sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7** zu drei Viertel ihrer Fläche extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

²⁸ Siehe Darstellung in der Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ und das dazu gehörende Symbol in der Legende.

²⁹ 'Lärmquellenzugewandt' zur Bundesstraße B 42 sind alle Fassaden, die nicht 'straßenabgewandt' sind. 'Straßenabgewandt' ist lediglich die eine, rückwärtig parallel zur Taubhausstraße, Dr.-Bachenheimer-Straße und Kleine Hohl verlaufende Fassade.

³⁰ Die angegebenen Schalldämmmaße gelten für das komplette eingebaute funktionsfähige Fenster - also nicht nur für die Verglasung. Zudem ist gemäß der DIN 4109 - 'Schallschutz im Hochbau' ein Vorhaltmaß von 2 dB zu berücksichtigen, um bauseitige Unwägbarkeiten zu kompensieren.

³¹ Beispielsweise möglich ist der Einbau von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen, damit auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

³² Siehe Fußnoten 23 und 24 auf Seite 13.

1.3.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)³³

- Obstbäume oder Bäume mit einem Stammumfang von mindestens vierzig Zentimeter sind grundsätzlich zu erhalten, soweit hierdurch zulässige Baumaßnahmen nicht unzumutbar erschwert werden.
Andernfalls sind diese durch eine Neupflanzung aus den Artenlisten zu ersetzen; gleiches gilt im Falle des Abgangs derartiger Bäume.
Die Flächen sind während der Bauarbeiten vor Lagerung von Baumaterialien oder Boden sowie vor Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.

1.3.16 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

1.4 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches)

1.4.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)³⁴

1.4.1.1 Wandhöhen

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA5, WA6 und WA7** gilt ...
 - ... in den Fällen, in denen das unterste Geschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind³⁵, nicht zum Vollgeschoss wird, darf der Wert 4,00 m als senkrecht auf der Wand der jeweiligen Traufseite gemessenes höchstes Maß von der Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion) nicht überschritten werden.
 - ... in den Fällen, in denen das unterste Geschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, zum Vollgeschoss wird, muss der Wert 4,50 m auf mindestens einer der beiden Traufseiten als senkrecht auf der Wand gemessenes höchstes Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion) eingehalten werden.
- Vor- und Rücksprünge in der Traufseite sind bei der Bemessung zu berücksichtigen, nicht jedoch die Breite und Höhe von Zwerchhäusern und „Dritten Giebeln“.
- Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der vorgenannten ‚Wandhöhen‘, wenn sich diese auf maximal 20 % der Länge der jeweiligen Traufseite beschränkt.

³³ Siehe Fußnoten 23 und 24 auf Seite 13.

³⁴ Ausführungen hierzu finden sich in der Begründung auf Seite 53.

³⁵ Zur Begriffsbestimmung wird auf § 2 der Landesbauordnung (LBauO) verwiesen.

- Ausnahmsweise kann in den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA6 und WA7** von der Anwendung der Festsetzungen über ‚Wandhöhen‘ abgesehen werden, wenn es sich um An- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden handelt, die nachweislich vor Rechtskraft des Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ (mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25. Juni 1993) genehmigt wurden.

1.4.1.2 Dachgestaltung

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA5, WA6 und WA7** sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 30 Grad zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind auch andere Dachformen (unter Einhaltung der genannten Dachneigung), wenn der Wert 3,00 m als senkrecht gemessenes höchstes Maß von der Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion) bis zum First nicht überschritten wird.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA3 und WA4** sind auf Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 30 Grad zulässig.
- Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA3.2, WA3.3 und WA4** sind Dachaufbauten nicht zulässig. Vorbauten (Zwerchhäuser und „Dritte Giebel“) sind zulässig, wenn sie erkerförmig mit der Hausfassade in Verbindung stehen und in ihrer Breite auf maximal 40 % der zugehörigen Traufseite des Gebäudes beschränkt bleiben.
- Ausnahmsweise kann in den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA6 und WA7** von der Anwendung der Festsetzungen über ‚Dachgestaltung‘ abgesehen werden, wenn es sich um An- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden handelt, die nachweislich vor Rechtskraft des Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ (mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 25. Juni 1993) genehmigt wurden.

1.4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7** sind die unbebauten Flächen des Baugrundstücks mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen – vorzugsweise aus den Artenlisten - gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.³⁶
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7** sind zur Sicherung von Hangkanten und Geländeversprüngen nur Natursteinmauerwerk bzw. Trockenmauern oder Steingabionen bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.
Bei einer flächenmäßigen Gliederung mit einem Mindestanteil von einem Fünftel für Natursteinmauerwerk bzw. Steingabionen können Ausnahmen in Verbindung mit fachgerechten Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

³⁶ Siehe Fußnoten 23 und 24 auf Seite 13.

1.4.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7** sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen³⁷ nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentliche Flächen zulässig.
- In allen Baugebieten sind an den Knotenpunkten aus Gründen der Verkehrssicherheit Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.³⁸

³⁷ Siehe Fußnote 20 auf Seite 11.

³⁸ Die an den Knotenpunkten aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhaltenden Mindestsichtfelder ergeben sich nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95“ aus fahrdynamischen Modellen und sind daher von der Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs abhängig.

Die hierfür zu bemessende Anfahrtsicht muss ein Kraftfahrer haben, der mit einem Augenabstand von drei Meter vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Dies ist gewährleistet, wenn Sichtdreiecke freigehalten werden, deren Schenkellängen in der übergeordneten Straße (in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit) der Tabelle 14 (EAE 85/95) zu entnehmen sind.

1.5 Artenlisten

Bäume I. Ordnung

Mindestanforderungen an das Pflanzmaterial bei Hochstämmen:
 dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus terminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Bäume II. Ordnung

Mindestanforderungen an das Pflanzmaterial bei Heistern: zweimal
 verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betulus veruucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Mindestanforderungen an das Pflanzmaterial bei Sträuchern: zweimal
 verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainwaide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Laubbäume für Vorgärten und Gärten
 (Empfehlungen)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii 'Ballerina'	Kanadische Felsenbirne
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Crataegus x carrierii	Apfeldorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Wand- und Fassadenbegrünung
 (Empfehlungen)

Aristolochia durior	Pfeiffenwinde
Clematis spec.	Waldrebenarten
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblattarten
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Obstbäume:
Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer
Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten
des Naturparks Nassau
(Empfehlungen)

Apfelbäume

Boikenapfel
Boskopp
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Bellefleur
Goldrenette von Peasgood
Hauxapfel
Roter Bellefleur
und andere Sorten der o.g. Liste

Birnbäume

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Madame Verte
und andere Sorten der o.g. Liste

Süßkirschbäume

Büttners rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche
Werdersche Braune

Walnussbäume

Franquette
Mayette
Parisienne

1.6 Hinweise und Empfehlungen

- *In den Allgemeinen Wohngebieten sollen Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.*
- *Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 30 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser (beispielsweise für den Brauchwasserkreislauf im Haushalt, zur Gartenbewässerung) aus den Zisternen ist zulässig. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufes wird empfohlen. Die wasserundurchlässigen Zisternen sind mit Überlauf an die Kanalisation auf dem Grundstück anzuschließen.*
- *Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.*
- *Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 - 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.*
- *Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.*
- *Die Deutsche Telekom AG, Koblenz, weist darauf hin, dass im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG liegen:
„Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze in Koblenz in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen. Infolge des Wettbewerbs im Telekommunikationsbereich ist es inzwischen unabdingbar, dass eine Erschließung von Neubaugebieten nur dann von uns erfolgen kann, wenn unsere wirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Zur Ausnutzung sämtlicher Koordinierungsvorteile und Kostensenkungspotenziale erbitten wir eine intensive kooperative Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten.“*
- *Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-66753000.*

1.7 Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerk der Satzung

AUSGEFERTIGT:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG
GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN,
DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND
DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.
DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG
UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

gez. Peter Labonte

.....

LAHNSTEIN, 5. FEBRUAR 2004
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN:

DER BESCHLUSS DER SATZUNG WURDE IM RHEIN-LAHN-KURIER
NR. 8 VOM 20. FEBRUAR 2004 BEKANNT GEMACHT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....

LAHNSTEIN, 20. FEBRUAR 2004
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN

**VIERTE ÄNDERUNG
„AUF DER KLEINEN HOHL
(WEST) - DECKBLATT I“**



BEGRÜNDUNG

2 Begründung

2.1 Anlass der Planung

2.1.1 Sachverhalt

Der Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ ist rechtskräftig seit dem 25. Juni 1993.

Eine durchgeführte erste Änderung regelte die Stellplatzsituation im Allgemeinen Wohngebiet WA3/4 und trat am 2. Oktober 1998 in Kraft.

Das Verfahren zur Durchführung einer zweiten Änderung wurde durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und dessen Bekanntmachung am 26. März 1999 eingestellt.

Die durchgeführte dritte Änderung resultierte aus den Konsequenzen des ersten Änderungsverfahrens und ermöglichte die Bebaubarkeit eines bis dato vorgesehenen Grundstückes für eine private Stellplatzanlage für ein Wohngebäude. Die dritte Änderung trat am 24. März 2000 in Kraft.

Die nunmehr zur Diskussion anstehende vierte Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus einem verwaltungsgerichtlichen Urteil vom 21. Mai 2001.

In diesem Verwaltungsrechtsstreit wegen „Vorausleistung auf einen Erschließungsbeitrag“ hat das Verwaltungsgericht Koblenz allen Grundstücken im Bereich der nicht verwirklichten Lärmschutzwand die Baulandqualität im Sinne des Erschließungsrechts abgesprochen, da deren Erschließung nicht gesichert sei und daher rechtswidrig erteilte Baugenehmigungen vorlägen.

Nach dieser Schlussfolgerung ist eine Beitragsveranlagung dieser Grundstücke nicht möglich. Die nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes rechtswidrigen Verhältnisse können durch eine Änderung des Bebauungsplanes beseitigt werden, indem dieser den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst wird.

2.1.2 Vorgeschichte

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes war es in den Jahren 1996 bis 1998 zu strittigen Diskussionen um die vorgesehene Errichtung einer Lärmschutzanlage gekommen (auf die diesbezüglichen, sehr umfassenden Verwaltungsvorlagen wird verwiesen). Bekanntlich hat sich die Problematik letztendlich zur Zufriedenheit aller Beteiligten gelöst, in dem die Lärmschutzanlage auf der Grundlage neuer Gutachten in Länge und Höhe optimiert und auch in ihrer Konstruktion angepasst wurde.

Darüber hinaus war die Frage zu klären, welche Grundstücke bereits vor Errichtung der Lärmschutzanlage bebaut werden konnten, da sie nicht von den erhöhten Lärmimmissionen der B 42 betroffen sind.

Aus diesem Anlass wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches anhand farbiger Darstellungen genauen Aufschluss darüber gab, welche Grundstücke nur mit bzw. auch schon ohne Lärmschutzwand bebaut werden könnten.

Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Untersuchung war es möglich, den Tatbestand einer gesicherten Erschließung im Sinne der LBauO festzustellen und die ent-

sprechenden Baugenehmigungen zu erteilen, bevor die Lärmschutzanlage errichtet wurde.

Da diese Grundstücke nicht von einer Lärmschutzwand geschützt werden müssen, um auf ihnen die „schalltechnischen Orientierungswerte“ der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten, wäre das Versagen einer Baugenehmigung rechtswidrig gewesen und die Baugenehmigungen waren zu erteilen. Diese Grundstücke sind tatsächlich keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt.

Gleichfalls konnte dieses Gutachten in seiner genaueren Messung darüber Aufschluss geben, in welcher Länge und Höhe die Lärmschutzwand nun tatsächlich gebaut werden musste.

Dies führte, zusammen mit einer Alternativplanung des beauftragten Ingenieurbüros zu erheblichen Kosteneinsparungen gegenüber den früheren Prognosen.

Letztlich wurde damit aber eine Abweichung von der im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Lärmschutzwand in Kauf genommen, was sowohl für die bauplanungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Beurteilung als auch die Erteilung der Baugenehmigungen bedeutungslos war.

Die erwähnte Entscheidung des Verwaltungsgerichtes geht allerdings dahin, dass für die Beitragsveranlagung eine Deckungsgleichheit der geplanten mit der tatsächlich ausgeführten Maßnahme vorhanden sein muss, da es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans um formell und materiell geltendes Ortsrecht handelt, an das die Verwaltung gebunden ist.

Zur Wiederherstellung der nötigen Rechtssicherheit ist es demnach erforderlich, den Bebauungsplan den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen, das heißt, zu ändern. Nach Rechtskraft der vierten Änderung kann nach Auffassung des Gerichtes die Beitragsveranlagung in der beabsichtigten Art und Weise erfolgen.

2.2 Verfahren

2.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 29. Januar 2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ zu ändern, um ihn an neuzeitliche städtebauliche Vorstellungen anzupassen. Das als „Vierte Änderung des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I““ benannte Planungsverfahren wurde am 8. Februar 2002 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 06/02 mit dem Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht.

2.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 18. Februar bis 1. März 2002 statt. Dies wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 06/02 vom 8. Februar 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Fristgemäße Anregungen (siehe Seite 31 ff.) wurden vorgebracht von:

- [REDACTED] - mit Schreiben vom 28. Februar 2002, eingegangen am 01. März 2002;

- [REDACTED] - mit Schreiben vom 27. Februar 2002, eingegangen am 04. März 2002;
- [REDACTED] - mit Schreiben vom 28. Februar 2002, eingegangen am 05. März 2002;
- [REDACTED] - durch Vorsprache in der Einwohnersprechstunde des Oberbürgermeisters am 07. März 2002.

2.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 15. Februar 2002 wurden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Mit Fristsetzung von einem Monat wurden sie aufgefordert, zur Planung Stellung zu nehmen und auch Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- Energieversorgung Mittelrhein; Katasteramt St. Goarshausen; Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege; LBB Staatsbaumt, Niederlassung Diez.

Keine Anregungen wurden vorgebracht von:

- Deutsche Telekom AG – mit Schreiben vom 20. Februar 2002;
- Evangelische Kirchengemeinde Niederlahnstein - mit Schreiben vom 25. Februar 2002;
- Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises – mit Schreiben vom 20. Februar 2002;
- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden – mit Schreiben vom 21. Februar 2002.

Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:

- Süwag Energie AG - mit Schreiben vom 27. Februar 2002, eingegangen am 01. März 2002 (siehe Seite 38);
- LSV Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Diez - mit Schreiben vom 18. März 2002, eingegangen am 20. März 2002 (siehe Seite 39).

2.2.4 Erste Abwägung

Die Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 24. Juni 2002 durchgeführt.

Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

2.2.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. September 2003 die Planung in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der

gleichzeitig getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

2.2.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20. Oktober bis 19. November 2003 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 41 vom 10. Oktober 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Oktober 2003 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

- *Deutsche Telekom AG; Energieversorgung Mittelrhein; Evangelische Kirchengemeinde Niederlahnstein; Katasteramt St. Goarshausen; Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises; LBB Staatsbaumeister, Niederlassung Diez; Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden.*

Keine Anregungen wurden vorgebracht von:

- *LSV Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Diez – mit Schreiben vom 21. Oktober 2003.*

Fristgemäße Anregungen wurden vorgebracht von:

- *Süwag Energie AG - mit Schreiben vom 11. November 2003, eingegangen am 13. November 2003 (siehe Seite 38).*

2.2.7 Zweite Abwägung

Die Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 29. Januar 2004 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mitgeteilt.

2.2.8 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 29. Januar 2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

2.2.9 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 5. Februar 2004 bescheinigt, dass Planzeichnung und Textliche Festsetzungen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.

2.2.10 Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde anschließend am 20. Februar 2004 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 8 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan einschl. der Begründung einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2.3 Planungskonzeption

Der eigentlichen Bebauungsplanung liegt keine neue Konzeption zugrunde. Die Führung von Straßen und Wegen wurde aus dem aktuellen Kataster übernommen, welches nach der durchgeführten Bodenordnung auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ entstanden ist. Weil das Gebiet zum weitaus größten Teil bereits bebaut ist, standen Änderungen in der seit über zehn Jahren gefestigten Konzeption auch nicht an.

Da sich das Änderungsverfahren sich mit allen durchzuführenden Schritten als relativ zeitaufwendig erweisen wird, wurde die Gelegenheit genutzt, um die gesamten Textlichen Festsetzungen des inzwischen zehn Jahre alten Planwerkes auf den „Prüfstand“ zu stellen und in einem gewissen Grad zu aktualisieren.

Wie schon bei der „Modernisierung“ des Bebauungsplanes „Martinsberg“ in den Jahren 1995/96 gilt inzwischen auch für die „Kleine Hohl“, dass der Bebauungsplan in einigen Punkten nicht mit der 1998 durch das Baugesetzbuch sowie 1995 und 1999 durch die Landesbauordnung erfolgte Liberalisierung des Baurechtes mitgehalten hat.

Auch die bereits erfolgten zwei Änderungsverfahren und eine Reihe von erteilten Ausnahmen und Befreiungen haben zu Streichungen, Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen geführt, die damit zusehends unübersichtlicher und für den Bauherrn schwieriger zu verstehen geworden ist.

Mit Blick auf den im Jahr 2001 rechtskräftig gewordenen neuen Bebauungsplan „An der grünen Bank“, der in vielen Bereichen eine gewisse Großzügigkeit gegenüber den früher doch sehr einengenden Bauvorschriften an den Tag legt, soll auch die „Kleine Hohl“ in ihren Textlichen Ausführungen gestrafft und vereinheitlicht werden.

Dabei muss allerdings, wie schon beim „Martinsberg“ und der Integration der „Theodor-Zais-Bebauung“ (in die Neufassung der „Grünen Bank“) gewährleistet sein, dass die Grundzüge des alten Werkes erhalten bleiben. Eine sorgsame Gegenüberstellung alter und beabsichtigter neuer Festsetzungen im Zuge einer detaillierten Beratung in den städtischen Gremien (wie schon bei den vorgenannten Beispielen geschehen) war angesagt. Hinzu kommt die zweifache Beteiligung der Bürger nach den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten.

Damit ist das Baugebiet durch die Wahl der getroffenen Festsetzungen so ausgelegt, dass sich sein Charakter an die bereits vorhandene Bebauung anlehnt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse, begrenzt die Kubatur der künftigen Baukörper auch im Zusammenspiel mit den Festsetzungen über Wandhöhen und Dachneigungen.

Diese maßstab-bestimmenden Festsetzungen stellen im Grunde auch die einzigen entscheidenden Einschränkungen dar, die der künftige Bauherr zu beachten hat. Weitergehende Regelungen, die die Baufreiheit einschränken, sollen nicht getroffen

werden, zumal es auch nach aktueller Rechtsprechung nicht gerechtfertigt ist, durch örtliche Bauvorschriften und Verwendung bestimmter Materialien einen einheitlichen Charakter des Baugebietes erzwingen zu wollen.

Dennoch müssen auch der Baufreiheit Grenzen gesetzt werden, die ein „Ausreizen“ der Bebauungsmöglichkeiten insoweit limitiert, als dass es dem Gesamtbild des Baugebietes und seiner künftigen Bewohner schaden könnte.

Trotz des Bestrebens, die Bebauungsmöglichkeiten so großzügig wie möglich zu halten und die getroffenen Festsetzungen überschaubar zu belassen, waren auch eine Reihe von landespflegerischen Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ zu übernehmen, mit der durch die Bebauung vollzogene Eingriff in Natur und Landschaft gemindert bzw. ausgeglichen wird.

Hierzu gehören Maßnahmen, die auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführen sind, ebenso aber auch eine Reihe von Vorgaben für die privaten Bauherrn, die sie bei der Gestaltung ihrer Grün- und Freiflächen zu beachten haben.

Die zum Teil im gewissen Rahmen zwingend vorgeschriebene Verwendung regionstypischer und standortgerechter Bäume und Sträucher trägt somit einerseits dazu bei, dass der Eingriff in Natur und Landschaft geringer wird, führt aber gleichzeitig dazu, dass eine ökologische Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand stattfindet.

2.4 Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange

2.4.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Ein Baugebiet stellt normalerweise einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nicht ohne Folgen für den Naturhaushalt bleiben kann.

Daher war es bereits für den Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die diesem Ziel dienen. Sie basieren auf allgemeinen städtebaulichen Forderungen (beispielsweise schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie den Ergebnissen des landespflegerischen Planungsbeitrags, dessen Bestandsaufnahmen und Maßnahmenempfehlungen wesentlicher Grundstein für die Planung waren.

Wie es das rheinland-pfälzische Landespflegegesetz verlangt, wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ der landespflegerische Planungsbeitrag erstellt und mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt. Dabei wurden neben einer Bestandsaufnahme auch entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die fast vollständig und umfassend als verbindliche Festsetzungen in die Bebauungsplanung eingeflossen sind.

Neben der sparsamen Dimensionierung von Erschließungs- und Verkehrsflächen und der Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke sind vor allen Dingen die im Bebauungsplan enthaltenen Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen und die explizit genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu nennen.

Auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrags wurden zahlreiche Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant. Hier ist insbesondere die umfangreiche Gebietseingrünung anzuführen. Die miteinander verbundenen Grünflächen verhindern zudem eine Verinselung von Biotopen und sie sind nach wie vor in das übergebieliche Biotopsystem eingebunden.

2.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Verkehr der Bundesstraße B 42 und die Immissionsproblematik gegenüber dem „Sondergebiet: Militärisches Gelände“ war zu ermitteln und beurteilen. Hierzu wurden mehrere Gutachterliche Stellungnahmen in Auftrag gegeben, die das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, als von der IHK Koblenz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger abgegeben hat. Das chronologisch letzte, maßgebliche Gutachten ist der Bebauungsplan-Änderung beigelegt.

Die grundsätzlichen Überlegungen, die zur Entscheidung für die Ausweisung des Baugebietes und damit der Durchführung von aktiven als auch passiven Lärmschutzmaßnahmen geführt haben, sind in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ nachzulesen. Die vierte Bebauungsplan-Änderung kann diese inzwischen geschaffenen Fakten nicht ändern bzw. in der Abwägung nicht zu anderen Ergebnissen kommen als den damals festgesetzten. Es ist allein die im damaligen Bebauungsplan getroffene Festsetzung über die Lage der Lärmschutzmaßnahmen, die heute aufgrund des tatsächlichen Vollzuges nicht mehr mit der früheren Planung übereinstimmt. Dies anzupassen ist u.a. Aufgabe der Änderungsplanung.

2.5 Landespflegerische Belange

Bereits für den Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ war ein Landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt worden, der die Anforderungen des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes erfüllt. Änderungen hierzu sollen sich durch die Vierte Änderung nicht ergeben.

Die grundsätzlichen Überlegungen, die zur Entscheidung für die Ausweisung des Baugebietes und damit der Durchführung von landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen geführt haben, sind in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ nachzulesen. Die vierte Bebauungsplan-Änderung kann diese inzwischen geschaffenen Fakten nicht ändern bzw. in der Abwägung nicht zu anderen Ergebnissen kommen als den damals festgesetzten.

2.6 Abwägungsrelevante Eingaben und ihre Würdigung

2.6.1 Eingaben von Bürgern

2.6.1.1 Lärmschutz

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass der Umstand, dass nur die Lärmschutzwände, nicht aber die Lärmschutzwälle zeichnerisch dargestellt sind, bekannt ist. Aufgrund eines CAD-bedingten Übertragungsfehlers waren in der offengelegten Entwurfsfassung diejenigen Teilabschnitte der Lärmschutzanlage, in denen sie als Wall ausgebildet wurde, nicht eingezeichnet. Auf der Planzeichnung war dies vermerkt und ebenso wurde auch jeder Einsehende darauf hingewiesen, dass der endgültige Bebauungsplan selbstverständlich diese Eintragungen enthalten wird. Somit wird der neuerliche Vorwurf gegenstandslos.

Ähnlich verhält es sich mit dem Flurstück 65, welches ursprünglich als Fußweg konzipiert war und nunmehr nur noch zur Aufnahme einer Abwasserleitung dient. In der Örtlichkeit ist diese ursprüngliche Wegebeziehung schon nach dem Bau der Lärmschutzanlage – die an dieser Stelle kostenoptimiert wurde - nicht mehr begehbar. Sie wird daher auch künftig in der Planzeichnung nicht mehr als solcher dargestellt.

Es liegt der Verwaltung eine Erklärung des beauftragten Planungsbüros Manns Ingenieure, Wirges, vom 21. Dezember 1999 vor, wonach bestätigt wird, „dass die hergestellten Lärmschutzwände und Erdwälle den Vorgaben der Ausführungsplanung und der schalltechnischen Berechnungen entsprechen“. Lediglich die Lärmschutzwand 2 im Bereich von Bau-km 0+015,00 wurde höher ausgeführt als geplant. Die absoluten Höhenwerte sind im Bebauungsplan allerdings nicht festgesetzt. In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Schlussvermessung, ebenso wie die Herstellung der Lärmschutzanlage durch die Erschließungsträgerin, der „Gesellschaft des bürgerlichen Rechts mit Beschränkter Haftung“ (GbRmBH - zu der sich der Antragsteller und vier weitere Grundstückseigentümer zusammengeschlossen haben) zu erbringen ist.

Als Fertigstellungstermin im Erschließungsvertrag mit der Stadt Lahnstein war der 31. August 1999 festgehalten worden. Nachdem die enorme Überschreitung des Termins anfänglich aus sachlichen Gründen noch erklärbar war, ist der Verzug zwischenzeitlich nicht mehr nachvollziehbar. Die fünf Mitglieder der GbRmBH, die den Vertrag unterschrieben haben, wurden daher im Mai 2002 nochmals angemahnt und darauf hingewiesen, dass die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Erschließungsträgerin durch Dritte ausführen lassen oder vom Vertrag zurücktreten kann, wenn die vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt werden.

Hingewiesen wurde auch darauf, dass im Falle der tatsächlichen Überbauung der Lärmschutzanlage auf privaten Grundstücken in eigener Zuständigkeit der GbRmBH eine Überprüfung und gegebenenfalls dinglicher Sicherung zu veranlassen sei.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei sieben Gegenstimmen und einer Enthaltung mehrheitlich beschlossen, die vorgetragene Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.1.2 Private Grünflächen

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ keine Eingaben vorliegen, die sich gegen die Festsetzung der Privaten Grünflächen im Plangebiet „gewehrt“ haben. Insoweit trifft auch der Vorwurf, dass „Einwände ignoriert“ würden, nicht.

Durch die vierten Änderung des Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Modifikationen an den Festsetzungen der Öffentlichen und Privaten Grünflächen vorgenommen. Dies allein daher, damit das beim ursprünglichen Bebauungsplan angesetzte Verhältnis der Kompensationsmaßnahmen zwischen Eingriff und Ausgleich unverändert bleiben kann.

Es ist nicht Zielsetzung der aktuellen Bebauungsplanung, eine erneute - in diesem Fall rückwirkende - Bewertung des ehemaligen ökologischen Bestandes zur Berechnung des Eingriffes durchzuführen, um eine Änderung an den landespflegerischen Festsetzungen zu begründen. Dies würde bei dann fehlender Kompensationsfläche die Notwendigkeit der Festsetzung externer Ausgleichsflächen mit sich bringen. Das gleiche gilt auch für die Flächen, die nicht mehr als öffentliche Fußwege ausgebaut werden, sondern nunmehr als öffentliche Grünflächen verbleiben.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ führt hierzu unter dem Absatz 4.1.8 aus:

Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen fest.

Die öffentlichen Grünflächen dienen fast ausschließlich dem Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft. Nur durch die Ausweisung „öffentliche Grünfläche“ kann sichergestellt werden, dass die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Die allgemeine Ausweisung als private Grünfläche – mit Ausgleichsmaßnahmen – wäre mit unzumutbaren Nutzungseinschränkungen für den privaten Eigentümer verbunden.

Ausgleichsmaßnahmen wurden aber auch auf privaten Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen befinden sich zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen (Übergangsbereich). Diese Flächen sind relativ klein. Die Nutzungsbeschränkungen beziehen sich im Wesentlichen nur auf Bepflanzung und Pflege. Es handelt sich um einen Beitrag des Ausgleiches durch die Grundstückseigentümer.

Die Festsetzung der Privaten Grünfläche auf dem Flurstück des Einwenders stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauungsmöglichkeiten dar. Der zur Berechnung von Grund- und Geschossflächenzahl anrechenbare Teil des Grundstückes, der als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden kann, beträgt ca. 270 m² und ist damit (bei maximal möglichen Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8) zu mindestens 108 m² Grundfläche, entsprechend 216 m² Geschossfläche (zuzügl. der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen) nutzbar. Hinzu kommen mit einer GRZ von $0,4/2 = 54$ m² Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Obwohl eine Gegenüberstellung mit anderen Baugebieten aufgrund der nicht vergleichbaren ökologischen Bestandsdaten nicht möglich ist, soll zu dem Vorwurf, im Bebauungsplan „An der grünen Bank“ sei ein nur minimaler Anteil an Öffentlichen und Privaten Grünflächen ausgewiesen, festgehalten werden, dass sich der dortige Anteil auf 28.652 m² öffentliche und 4.064 m² Private Grünflächen und damit knapp 32 % der Gesamtgebietes beläuft.

Es ist zutreffend, dass im Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ eine Ausnahmeregelung eingefügt wurde, nach der eine Benutzung der Privaten Grünflächen durch Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein zweifacher Aus-

gleich der verlorenen Pflanzfläche geschaffen wird und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt.

Der Eingabe ist nicht zu entnehmen, ob die Einführung einer solchen Ausnahmeregelung zustimmend aufgenommen wird oder vielmehr ablehnend, zumal auch im nächsten Absatz des Schreibens die Errichtung eines Gartenhauses innerhalb einer Privaten Grünfläche angeprangert wird.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei sieben Gegenstimmen und einer Enthaltung mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.1.3 Erschließungsbeiträge

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass die Ausführungen, in einem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht wegen Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag seien vom Gericht aus erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzung der Privaten Grünfläche bestanden hätten, falsch sind.

Richtig ist vielmehr, dass das Verwaltungsgericht im Beschluss vom 26. Juli 1999 ausgeführt hat, im Fall der Dr.-Bachenheimer-Straße würden Zweifel an dem von der Verwaltung angewandten Grundstücksflächenmaßstab bestehen, da zu diesem Zeitpunkt noch der Gemeinschaftsstellplatz „Gst 1“ mit maximal zwei Parkebenen an die Dr.-Bachenheimer-Straße angebunden war und dadurch der Geschossflächenmaßstab hätte angewandt werden müssen.

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes und den dadurch bedingten Anträgen beim Verwaltungsgericht hat sich die Rechtslage aber derart geändert, dass bis heute der Grundstücksflächenmaßstab angewandt werden muss und damit auch die geäußerten Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Vorauszahlungsbescheides nicht mehr bestehen. Das Verwaltungsgericht hat sogar ausdrücklich – aufgrund der Ausführungen des Antragstellers bezüglich der Privaten Grünflächen – in dem oben angeführten Beschluss darauf hingewiesen, dass es bei der Berechnung mit dem Grundstücksflächemaßstab nicht auf eine festgesetzte Grünfläche ankommt, sondern immer die gesamte Grundstücksfläche bei der Berechnung der Erschließungsbeiträge zugrundegelegt werden muss.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei sieben Gegenstimmen und einer Enthaltung mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.1.4 Verbindungsweg Dr.-Bachenheimer-Straße - Taubhausstraße

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass der Verbindungsweg zwischen der Dr.-Bachenheimer-Straße und der Taubhausstraße ist als Fußweg für die Erschließung des Baugebietes von großer Bedeutung ist. Er ermöglicht auf kurzem Weg von den Wohnanlagen am Ende der Taubhausstraße in die Tallage des nördlichen Niederlahnstein zu gelangen, ebenso wie umgekehrt zum Ostteil der „Kleinen Hohl“ und dem Kindergarten Allerheiligenberg.

Soweit der zur Zeit noch provisorische Weg gegenwärtig nach eigenen Beobachtungen nur wenig genutzt wird, mag dies an der Tatsache liegen, dass er aufgrund des fehlenden befestigten Ausbaus noch nicht angenommen wird.

Ein Wegfall dieser Fußwegeverbindung würde bedeuten, dass eine fast doppelt so lange und in beiden Richtungen ansteigende Wegeführung über die Taubhausstraße begangen werden müsste. Mit der nur ca. 35 m langen Fußwegeverbindung wird daher maßgeblich zur Komplettierung eines innerörtlichen Fußwegenetzes beigetragen. Dies steht auch in einem angemessenen Verhältnis zu den Herstellungskosten für den Bau des Weges und den prognostizierten Aufwand für die Anlage und Pflege der Grünflächen. Mit einer Verbesserung des Schallschutzes ist dagegen durch eine Bepflanzung nicht zu rechnen.

Die Liegenschaftenverwaltung beurteilte die Grunderwerbsanfrage bereits mit Schreiben vom 2. Juli 2001 an den Antragsteller negativ. Die Flurstücke 68, 69, 70 und 134 seien aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Baulandumlegung entstanden. Eine spätere Privatisierung dieser Flächen könnte Ansprüche der ehemaligen Rohlandeigentümer auslösen.

Es ist auch davon auszugehen, dass sich Grundstückseigentümer, Käufer und Mieter des Baugebietes „Auf der kleinen Hohl“ im Vertrauen auf die bisher vorliegende Planung und die Kenntnis dieses Fußweges darauf eingerichtet haben.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei zwei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.1.5 Bauweise

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass der bisherige Bebauungsplan im WA3 eine geschlossene Bauweise sowie eine offene Bauweise in allen anderen Gebieten vorsah. Im WA5 wurde darüber hinaus eine Einschränkung getroffen, dass hier nur Einzelhäuser, im WA2 und WA6 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden dürften.

Diese Ungleichbehandlung verschiedener Gebiete, die sich in der Örtlichkeit – mit Ausnahme des WA3 – nicht voneinander unterscheiden, und damit auch unbegründbar blieb, sollte mit der Novellierung des Bebauungsplanes ersatzlos entfallen.

Dies auch aus dem Grund, dass die bisher getroffenen Festsetzungen keinesfalls darauf ausgelegt waren, die hier vom Antragsteller genannten Wunschvorstellungen zur Vermeidung geschlossener Häuserfronten zu verhindern. Den Grad der Verdichtung im Baugebiet bestimmen die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und in gewissen Rahmen auch die überbaubaren Flächen. Die Bauweise bestimmt dagegen die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken, das heißt, sie setzt fest, ob die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand – in der offenen Bauweise – oder ohne einen solchen – in der geschlossenen Bauweise – errichtet werden.

In der offenen Bauweise, die im gesamten Gebiet (außer dem WA3) bestand, ist die Länge der Hausformen, ob Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen, mit maximal 50 Meter (!) möglich. Dies ist in § 22 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgegeben. Auch wenn dies bislang von keinem Bauvorhaben bis zum Maximum ausgeschöpft wurde, ist es nicht Ziel der vierten Änderung, eine solche bislang gege-

bene Zulässigkeit künftig verhindern zu wollen. Doppelhäuser und Hausgruppen können auch nur auf der seitlichen Grenze errichtet werden, wenn die vorhandenen Bebauung dies ihrerseits vorgibt.

Soweit der Vergleich mit dem WA7 angestrebt wird, ist auszuführen, dass dort im alten Bebauungsplan ebenfalls nur die offene Bauweise und keine Einschränkung über Einzel- und Doppelhäuser getroffen war. Insoweit ist es nur folgerichtig, dass künftig das gesamte Baugebiet nicht von einer derart unbegründbaren Festsetzung belastet wird.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei drei Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen, die vorgetragene Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.1.6 Gebäudehöhe und Dachform

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass es nicht Maßgabe der vierten Änderung ist, sicherzustellen, dass „tatsächlich nicht höher gebaut werden kann, als es nach der bisherigen Regelung möglich ist“.

Was die nachbarschützenden Vorschriften einer solchen Forderung betrifft, so sieht die Landesbauordnung – unabhängig von Bebauungsplangebietern oder unbeplanten Innenbereichen – eine immer gleich geltende Berechnungsmethode zur Bestimmung der Abstandsflächen vor.

Ein „Recht auf Aussicht“ besteht nicht. Bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes – wie es durch das immer noch schwebende Normenkontrollverfahren bisweilen angekündigt wird – würde sich die Beurteilung künftiger Bauvorhaben nur nach Art und Maß der Nutzung orientieren und damit ausschließlich auf die vorhandene Zweigeschossigkeit der Umgebungsbebauung abheben.

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes kann nicht unverändert übernommen werden, da die damals getroffene Festsetzung nach heutiger Rechtsprechung unwirksam ist. Es ist nicht möglich, bei der Vorgabe von maximal zulässigen zwei Vollgeschossen zu bestimmen, dass eines dieser beiden Vollgeschosse gestalterisch als Dachgeschoss auszubilden ist.

Möglich ist nur, wie es die vierte Änderung vornimmt, über die separate Festsetzung zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Wand- und Firsthöhen vorzugeben, die eben diesem bisher eingehaltenen Bild entsprechen. Dabei ist ebenfalls zu beachten, dass bislang geduldet worden ist, dass auch ein Unter-/Kellergeschoss zum (rechnerischen) Vollgeschoss werden konnte, wenn es die topographische Lage erforderte. In diesen Fällen durfte dann das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden. Mit der neuen Festsetzung soll auch diesen Umständen Rechnung getragen werden.

In der Abwägung wurde des Weiteren festgestellt, dass an eine Änderung zur Festbeschreibung der Dachformen zwischen dem alten Bebauungsplan und der Neufassung nicht gedacht war. Die bisherigen Vorhaben konnten problemlos mit der Zulässigkeit von „Satteldächern“ errichtet werden, ohne dass ein maximal zulässiges Versatzmaß oder eine maximale Firsthöhe festgelegt war. Durch eine solche Einschränkung könnten Vorhaben unzulässig werden, die nach dem früheren Bebauungsplan möglich waren. Zur Errichtung von gegeneinander versetzten Pultdächern war bislang eine Befreiung erteilt worden.

Eine maximale Firsthöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung von 30 Grad. Soweit durch eine vergrößerte Giebelbreite auch ein Zugewinn an Giebelhöhe erreicht werden kann, war die nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erlaubt und darf auch künftig nicht eingeschränkt werden.

Wenn, wie im befürchteten Fall, ein Grundstückseigentümer zwei nebeneinander liegende Grundstücke besitzt und dadurch theoretisch eine maximale Giebelbreite von 20 m und eine daraus resultierende Giebelhöhe von ca. 5,75 m erreichen kann, darf ihm diese nach dem jetzigen Bebauungsplan bestehende Möglichkeit – auch wenn sie noch so unwahrscheinlich ist – nicht genommen werden. Auf die Berücksichtigung der §§ 39 ff., die bei der Entscheidung zur Rahmensetzung der Bebauungsplanänderung maßgeblich waren, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Wenn vermutet wird, dass ein Grundstückseigentümer ein nach dem jetzigen Bebauungsplan zulässiges Gebäude auf seinem Grundstück errichten will, und dies nach der vierten Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr in dieser Form möglich ist, wird es zwangsläufig zu solchen Entschädigungsforderungen kommen.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei drei Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

Im weiteren Verfahren hat der Stadtrat am 18. September 2003 im Zusammenhang mit der Anerkennung des Bebauungsplan-Entwurfes für die Öffentliche Auslegung beschlossen, die Textlichen Festsetzungen um eine Ausnahme zu ergänzen, wonach auch andere Dachformen (unter Einhaltung der genannten Dachneigung) zulässig sind, wenn der Wert 3,00 m als senkrecht gemessenes höchstes Maß von der Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion) bis zum First nicht überschritten wird.

2.6.1.7 Flächenüberbauung

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass eine Überbauung der Teilfläche zwischen der Grundstücksgrenze und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Gebäuden nicht zugelassen und auch nicht realisiert wurde. Ein „Straßenbegleitgrün“ war und ist im gesamten Plangebiet nicht festgesetzt.

Gemäß Bedingungen der Baugenehmigung ist mit der Stadt ein Gestattungsvertrag über die entgeltliche Nutzung dieser Teilfläche zu schließen. Die Baugenehmigung wurde erteilt unter der Auflage, dass insgesamt sechs Kfz-Stellplätze geschaffen werden. Abweichend von der Baugenehmigung wurden nur vier Kfz-Stellplätze hergestellt. Die zwei fehlenden wurden daraufhin gem. § 47 Abs. 3 LBauO öffentlich-rechtlich durch Sondernutzungserlaubnis auf einem anderen Grundstück gesichert.

An den nach der Bodenordnung entstandenen Grundstückszuschnitten kann die vierte Änderung des Bebauungsplanes nichts ändern, so dass es bei der Festsetzung der Flächen für Baugebiete, Verkehrsflächen etc. beim Bestand der katasteramtlich parzellierten Flächen bleibt.

Solche Maßnahmen, ebenso wie die öffentlich-rechtliche (nicht: privatrechtliche) Erlaubnis zur Sondernutzung von Stellplätzen sind unabhängig von einem Bebauungsplan oder dem unbeplanten Innenbereich zu sehen. Insoweit besteht hier – zumal der Sachverhalt auch bereits abgeschlossen ist – kein nachträglicher Regelungsbedarf.

Der Bebauungsplan wurde auf der aktuellen Katastergrundlage erstellt, die zum Zeitpunkt des Planbeginns vom Katasteramt St. Goarshausen zu erhalten war. Eine Schlussvermessung der Straße ist zwar vorgesehen, allerdings berühren die angesprochenen „nicht unerheblichen Änderungen im Bestand“ keine privaten Eigentümer, da beim Straßenbau nur die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grundstücke in Anspruch genommen wurden. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nach § 125 Abs. 3 BauGB möglich, wenn die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer planmäßigen Herstellung belastet werden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei drei Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.1.8 Garagenstandorte

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass die bisher getroffene zeichnerische Festsetzungen über den Standort von Garagen durch die getroffene Ausnahmeregelung nicht unverrückbar war. Die Ausnahmeregelung besagte, dass von den festgesetzten Standorten Ausnahmen zulässig sind, wenn die Garage einen Grenzabstand von mindestens drei Metern einhält, sich innerhalb der Baugrenzen befindet oder im Hauptbaukörper integriert wird.

Da von der Ausnahmeregelung im bisherigen Genehmigungsverfahren häufig Gebrauch gemacht wurde, und Garagen somit zulässigerweise auch an anderen Stellen als den zeichnerisch eingetragenen errichtet werden konnten, sieht die Novellierung des Planes von dieser Festsetzung ab. Um die Standortbestimmung analog der früheren zeichnerischen/textlichen Festsetzung auch künftig zu gewährleisten und damit zu verhindern, dass nach wie vor keine Garagen und Stellplätze in den „hinteren“ Grundstücksteilen (Gartenbereiche) entstehen, ist eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden, welche dies ausschließt. Im Übrigen hat der Antragsteller seine offene Garage auch außerhalb der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Stelle errichtet und dafür eine Befreiung erhalten.

Die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer, ihre Garage an dem für sie günstigsten und wünschenswertesten Standort errichten zu können, kann nicht auf Wunsch eines Einzelnen, in dem Fall auch benachbarten Grundstückseigentümers, eingeschränkt werden und spielt im Bebauungsplanverfahren auch keine Rolle hinsichtlich befürchteter Mehrkosten bei der Erschließungsbeitragsberechnung. Nach Auskunft des Amtes für Finanzen sind die Herstellungskosten der Grüninsel in die endgültige Abrechnung für die Erschließungsanlage „Kleine Hohl – Teil II“ eingeflossen. Eine Veränderung in der Zukunft – nach endgültiger Abrechnung und deren Kostenübernahme – ist erschließungsbeitragsrechtlich nicht zu prüfen.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei acht Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.1.9 Verkehrsflächengliederung

Zu diesem Thema wurde in der Abwägung festgestellt, dass die Verkehrsflächen von der Novellierung des Bebauungsplanes durch die vierte Änderung nicht berührt werden. Auf die zeichnerische Untergliederung der Verkehrsflächen – hier waren Einengungen und Stellplätze eingetragen – wird verzichtet. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelte es sich hierbei um „eine rein informative Darstellung“, welche somit keinen Festsetzungscharakter hatte. Da diese das Planwerk unübersichtlicher machte und außerdem zu Missverständnissen beitrug, wurde auf diese Darstellung verzichtet.

Der bereits vollzogene Ausbau des Straßenabschnittes „Kleine Hohl“ wurde entsprechend den Beschlüssen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 4. Mai 2000 hergestellt. Berücksichtigung fand hierbei das Ergebnis des Anliegergespräches vom 18. April 2000, in dem betont wurde, dass keine Engstellen in Form von Straßenbegleitgrün gewünscht werden. Die Abgrenzung zum verkehrsberuhigten Bereich sollte nur durch Beschilderung stattfinden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei acht Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.2 Eingaben von Trägern öffentlicher Belange

2.6.2.1 Süwag Energie AG

Folgende Eingabe wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht:

Gegen die vierte Änderung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Berücksichtigung bestehender Versorgungseinrichtungen nur insoweit erfolgen kann, wenn diese bereits während des Beteiligungsverfahrens konkret benannt werden oder explizit darauf aufmerksam gemacht wird, dass die vorliegende Planung dem entgegensteht. Da dies nicht der Fall ist, kann zu dieser Forderung keine weitergehende Zusicherung gegeben werden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen, die Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

Ein erneutes Schreiben im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bringt vor:

Gegen die 4. Änderung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

In der Abwägung wurde festgestellt, dass sich der Sachverhalt insoweit geändert hat, als dass die Süwag nunmehr auch ihre „geplanten Versorgungseinrichtungen“ in den Kreis der zu berücksichtigenden Belange einbezieht. Die Berücksichtigung „bestehender Versorgungseinrichtungen“ kann nur insoweit erfolgen, wenn diese bereits während des Beteiligungsverfahrens konkret benannt werden oder explizit darauf aufmerksam gemacht wird, dass die vorliegende Planung dem entgegensteht. Auch eine Auflistung „geplanter Versorgungseinrichtungen“ ist nicht erfolgt.

Demnach kann zu dieser Forderung keine weitergehende Zusicherung gegeben werden.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 29. Januar 2004 mit diesen Themen auseinander gesetzt und beschlossen, die Bedenken nicht zu teilen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.6.2.2 LSV Rheinland-Pfalz, Straßen- und Verkehrsamt Diez

Folgende Eingabe wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht:

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten des Straßen- und Verkehrsamtes keine Bedenken, sofern sich die Grundlage für unsere Beurteilung vom 02. Februar 1999 für das Plangebiet nicht geändert haben bzw. die darin enthaltenen Auflagen berücksichtigt sind.

In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Auflage aus dem genannten Schreiben vom 02. Februar 1999 lautete:

Im Hinblick auf die benachbarte B 42, die in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von ca. 23.429 Kfz/Tag aufweist, bitten wir unter Hinweis auf §§ 34, 35 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 LBauO in eigener Zuständigkeit die Zulässigkeit des Vorhabens bzw. die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Dem Straßen- und Verkehrsamt Diez dürfte seit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ in den Jahren 1985-93 und den damals vielfach durchgeführten Beteiligungsverfahren bekannt sein, dass die geforderte Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen nicht nur geprüft, sondern auch geplant und zwischenzeitlich bereits durchgeführt wurden.

Darüber hinaus trifft die vierte Änderung - ausweislich der übersandten Unterlagen – nach wie vor die schon ursprünglich enthaltenen Festsetzungen für aktive und passive Maßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen oder über die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat sich in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 mit diesen Themen auseinander gesetzt und bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung mehrheitlich beschlossen, die vorgetragenen Bedenken nicht zu berücksichtigen und aufgrund der Anregungen keine Planänderung herbeizuführen.

2.7 Erläuterung einzelner Festsetzungen

Die Gebiet besteht baurechtlich aus acht Teilbereichen, die aus dem Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ übernommen wurden. Diese sind mit den Ziffern WA1 bis WA8 gekennzeichnet und beschrieben für jedes Gebiet teilweise verschiedene Festsetzungen, die allerdings im Zuge der vierten Änderung gestrafft wurden, so dass sich die einzelnen Gebiete nicht mehr alle grundlegend voneinander unterscheiden. Die Benennung der einzelnen Gebiet wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit beibehalten.

2.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein als Wohnbaufläche dargestellt. Als solche wurde bereits 1980 mit dem Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl“ und 1993 mit dem Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) – Deckblatt I“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen musste zwangsläufig unverändert auf die Formulierung des ursprünglichen Planes zurückgegriffen werden, welcher das allgemeine Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung ohne weitere Einschränkungen übernommen hatte. Hiernach dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen, was die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beinhaltet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen bleiben unberührt.

Nach der Festlegung ist das Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, das heißt, der Wohncharakter muss eindeutig erkennbar sein. Diese Festsetzung hat, soweit sie störende Gewerbebetriebe verbietet, nachbarschützenden Charakter. Die Absicht der Festsetzungen liegt insbesondere darin, die Nachbarn vor Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu schützen, weshalb durch eine Verletzung der Vorschriften auch ein Recht des Nachbarn verletzt wird.

Die durch ausnahmsweise Zulässigkeit errichtbaren Betriebe müssen die dafür vorgeschriebenen Anforderungen erfüllen. Diese Betriebe sind aber auf den Charakter des Wohngebietes beschränkt, das heißt, sie dürfen nicht überörtlichen Zielen und Zwecken dienen und damit erhöhte Störwirkungen entfalten.

Die Zulassung einer Ausnahme steht als Verwaltungsakt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, die in der Ausübung ihres Ermessens jedoch an Ausnahmetatbestände gebunden ist, um vor der Regelvorschrift abweichen zu können.

Die Behörde hat den Ausnahmeantrag dahingehend zu überprüfen, ob sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Bei der Ausnahmeerteilung müssen über die Kann-Vorschrift hinaus spezielle Ausnahmegründe vorliegen.

Der Antragsteller muss dartun, dass die von ihm gewünschte (ausnahmsweise zulässige) Nutzung nicht stört und mit dem Stattgeben seines Ausnahmebegehrens andere Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes für das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

2.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im allgemeinen erfolgt ein Rückgriff auf die nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen. Auch hier ist die Vorgabe des ursprünglichen Bebauungsplanes maßgebend, so dass Abweichungen hiervon nicht angesagt waren.

Die festgesetzten Größen orientieren sich wiederum an den ursprünglichen Festsetzungen, wobei hier bereits eine Anlehnung an die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung vorgenommen worden war. Erlaubt ist damit im gesamten Gebiet eine Ausnutzung des Grundstücks mit 40 %, wobei die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mitzu-

rechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf allerdings durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Was die Geschossfläche betrifft, so ist entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit eine Verdoppelung des Wertes der Grundflächenzahl auf 0,8 vorgenommen worden. Da die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, sind darüber hinausgehende Werte rein rechnerisch nicht möglich. Eine im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,0 im WA3.0 und WA3.1 ist daher seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 1990 nicht mehr möglich. Zuvor waren zur Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Anpassung dieser beiden Werte an die tatsächlich möglichen Verhältnisse stellt damit auch keine Einschränkung gegenüber der ursprünglichen Planung dar, sondern nur eine Anpassung an die tatsächlichen, rechtlich zulässigen Verhältnisse.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht bestimmt durch Festsetzung der 'Höhe baulicher Anlagen' gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Zu beachten sind allerdings die separaten 'Örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung' auf Seite 15 ff., hierbei insbesondere die Wandhöhen und Dachneigungen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Private Grünflächen bleiben davon unberührt

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4 wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen, damit gegenüber der konventionellen Anordnung von Stellplätzen und Garagen keine Nachteile in der Ausnutzung der Grundstücksfläche entstehen. Gleichzeitig begünstigt diese Festlegung die gewünschte Form der verdichteten Bauweise durch eine bessere Ausnutzung des Grundstücks. Auch die übrigen Erleichterungen, die § 21a BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht, wurden für die Teilbereiche WA3 und WA4 analog zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder übernommen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan führt in seiner Begründung aus, dass für die meisten Teilbereiche die offene Bauweise festgesetzt wurde, die dem Charakter des Einfamilienhausgebietes entspricht, dass hier entstehen soll. Lediglich in den Teilgebieten WA3.0-3.3 sollte eine stark verdichtete Bebauung entstehen, deshalb wurde hier die geschlossene Bauweise festgesetzt, um dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die des weiteren vorgenommene Differenzierung im ursprünglichen Bebauungsplan, in einzelnen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. ausschließlich Einzelhausbebauung bei einer Mindestbreite der Grundstücke von 14 Meter vorzusehen, wurde in der Änderung entfernt.

Im Bereich der verdichteten Bebauung des WA3 wurde für einen Teilbereich eine dreigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Dieser Teil sollte als „fernwirksamer Blickpunkt“ etwas aus der übrigen Bebauung hervorragen.

2.7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll die Anordnung und Stellung der Gebäude bestimmen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltbildung des neuen Baugebietes leisten.

Zur Wahrung einer Einheitlichkeit in der Flucht der Straßenraumabwicklung müssen zwingende Maße vorgegeben werden, die sich hier auf eine Tiefe von meist 14-16 Meter belaufen. Je nach Konstellation von Erschließungsstraße und zugeordnetem Grundstück kommt es teilweise auch zu andersgearteten Ausführungen, bei denen zwangsläufig geringere - oder auch größere - Tiefen anzutreffen sind.

Ein ausreichender Spielraum bleibt somit jedem Gebäude gegeben, so dass der Bauherr die Lage seines Hauses auf dem Grundstück in einem gewissen Rahmen mitbestimmen kann. Dieser Spielraum, der zu Abweichungen von zwei bis drei Meter in der Bauflucht zu benachbarten Gebäuden führen kann, ist auch aus ortsplane-rischer Sicht nicht unerwünscht: jegliche Art zusätzlicher Gliederung führt zu einer Belebung und Auflockerung des Gesamtbildes.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Hier heißt es, dass Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß aber zugelassen werden kann.

Diese Vorschrift ist unmittelbar anwendbares Recht und keine „Ausnahme“ im Sinne des § 31 BauGB. Eine solche - nach Art und Umfang bestimmte - Ausnahme ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 und damit vergleichbar Abs. 2 Satz 3 entsprechend als „weitere“ Ausnahme vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung, dass eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter zugelassen werden kann, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen verbleibt.

Die immer unmittelbar anwendbare Regelung über das Vortreten von Gebäudeteilen betrifft nicht nur Bauteile (wie beispielsweise Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Anzeigeschilder, Antrittsstufen, Abfallrohre, Kellerschächte, Radabweiser, Stufen an Kellereingängen, Rutschen, Kohleneinwürfe, Fensterflügel und -läden, Fenstergitter, Beleuchtungskörper, Gegenstände geschäftlicher Werbung), wie sie auch in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen aufgeführt sind (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen), sondern darüber auch sonstige Gebäudeteile und Vorbauten wie Erker und Balkone.

Die Art des Vor- oder Zurücktretens der Gebäudeteile ist durch den Begriff „in geringfügigem Ausmaß“ gekennzeichnet. Das kann nur angenommen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile, wie sie in den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen genannt sind, handelt. Ein Gebäude- bzw. Bauteil oder Vorbau ist dann untergeordnet, wenn er seine Art und seinem Umfang nach auch in seinen Einwirkungen dem gesamten Bauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fällt und wenn er namentlich von der Baumasse her unbedeutend erscheint.

Vorbauten dürfen aber in ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen oder sonst den Baukörper auszudehnen. Ein Erker beispielsweise ist nicht nur durch seine Anordnung an der Wand, sondern auch durch seine Funktion für Ausblick, Belichtung und Fassadengestaltung gekennzeichnet. Treten diese Funktionen hinter der Absicht der Vergrößerung der Wohnfläche zurück, kann der Erker nicht mehr als untergeordnet angesehen werden. Mehrere, für sich genommen jeweils kleinere Vorbauten, können einen „Summeneffekt“ begründen, bei dem man nicht mehr von geringfügig sprechen kann. Balkone, die etwa ein Drittel der Gebäudefront überschreiten oder umlaufende Balkone können in der Regel nicht mehr als untergeordnet zum Gesamtbauwerk gesehen werden.

Im übrigen liegt es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ob sie bei Bejahung des geringfügigen Ausmaßes ein Vor- oder Zurücktreten zulassen will. Ihr Ermessen ist durch die Koppelung mit dem unbestimmten Rechtsbegriff „in geringfügigem Ausmaß“ nur insoweit gebunden, als diese Voraussetzung für die Ermessensentscheidung vorliegen muss.

Es darf sich nur um Gebäudeteile, nicht dagegen um das Gebäude selbst handeln. Der Unterschied zwischen Gebäude und Gebäudeteil ist mit einer Differenzierung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Gebäudeteilen dahin zu beantworten, dass beim Vortreten eines unwesentlichen Gebäudeteils lediglich dieser Gebäudeteil, beim Vortreten eines wesentlichen Gebäudeteiles dagegen zugleich das Gebäude selbst die Baugrenze überschreitet. Tritt dagegen eine Außenwand des Gebäudes insgesamt über die Baugrenze, so betrifft dies einen wesentlichen Gebäudeteil; das Gebäude selbst überschreitet in diesen Fällen die Baugrenze.

Um Härten auszuschließen und gegenüber unvorhersehbaren Einzelfällen Lösungsmöglichkeiten offerieren zu können, wurden Ausnahmeregelungen getroffen, die ein Abweichen von der Stellung der baulichen Anlagen bis zu drei Grad ermöglichen, ebenso wie auch eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu einem Meter als Ausnahme zugelassen werden kann, wobei eine zweite Bestimmung regelt, dass Überschreitungen einen Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen Flächen eingehalten werden müssen. Anwendungsmöglichkeiten bestehen damit insbesondere im rückwärtigen Bereich, wobei sich der Anwendungsbereich meist auf spätere Erweiterungen und Anbauten bestehender Gebäude beschränken dürfte.

Die Überschreitungsregelung ist als Ausnahme nicht dahingehend anzuwenden, dass sie bereits bei der erstmaligen Errichtung des Gebäudes uneingeschränkt in Anspruch genommen werden kann, insbesondere dann nicht, wenn die ohnehin zur Verfügung stehende überbaubare Fläche noch nicht ausgenutzt wird. Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen aber kein Instrument zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist, ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen nicht ausgeschlossen, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht vollends ausgeschöpft werden kann. Dies ist im Einzelfall unter Beachtung der Ausnahmetatbestände zu prüfen.

Durch separate Beschlussfassung des Stadtrates wurde eine weitere Ausnahmeregelung der Überschreitung überbaubarer Flächen eingefügt. Anlass dafür war, dass nach Errichtung der Gebäude in den Wohngebieten der WA3.2, WA3.3 und WA4 Bauwünsche zur Überschreitung der hinteren Baugrenze durch eingeschossige Anbauten, meist in Form von Wintergärten, vorgetragen wurden. Die durch den Bau von – zum Teil auch in die Private Grünfläche hineinragenden – Tiefgaragen waren

Terrassenflächen entstanden, die hierfür die konstruktiven Grundlagen boten. Die Private Grünfläche A2 muss aber ungeachtet dessen den landespflegerischen Auflagen zur Bepflanzung und entsprechender Nutzung vorbehalten bleiben. Sie gehört nicht zum Bauland und wird ebenso nicht für die Berechnung von Grund- und Geschossflächenzahlen heran gezogen. Insoweit ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen maximal limitiert auf drei Meter. In der Abwägung aller Belange hat sich der Stadtrat für die Aufnahme einer solchen Regelung in den Bebauungsplan entschieden, wohlwissend, dass es sich hierbei um eine Vorbildwirkung handelt, die zur Wahrung eines dauerhaften Nachbarschutzes in anderen Baugebieten zu Problemen führen könnte. Eine hintere Überschreitung überbaubarer Fläche kann durchaus zur Störung einer durch diese Festsetzung ursprünglich gewünschten städtebaulichen Ordnung führen. Nur hier in diesem Einzelfall – in dem rückwärtige Teile gegenüber einer angrenzenden „Nicht-Bebauung“ (Kasernengelände) - getrennt durch die Öffentlichen und Privaten Grünflächen - vorgesehen ist, konnte einem solchen Wunsch stattgegeben werden.

2.7.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen zur Bestimmung über die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 festgesetzt. Abweichungen hiervon bis zu drei Grad sind ausnahmsweise zulässig.

Über die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung hinaus wirken die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen für das Gesamtbild des Gebietes prägend mit. Die Ausrichtung der künftigen Gebäude mit ihren Längsachsen ist gestaltbestimmend für das gesamte Baugebiet und wurde aus den ursprünglichen Festsetzungen übernommen. Die hinzugefügte Möglichkeit der Abweichung um bis zu drei Grad ergibt sich aus Erfahrung, dass das punktgenaue Ausrichten in vielen Fällen anderweitige Nachteile – beispielsweise bei der Berechnung von Abstandsflächen - mit sich bringt.

2.7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. der Bebauungsplan trifft allerdings die Einschränkung, dass Garagen und Stellplätze unzulässig sind, wenn sie sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden und mehr als zwanzig Meter von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen.

Zur Wahrung eines offenen Gebietscharakters ist darüber hinaus eine Festsetzung getroffen, die es Garagen verbietet, unmittelbar neben öffentlichen Flächen errichtet zu werden. Ein Mindestabstand von drei Meter ist daher in den Gebieten WA5, WA6 und WA7 vorgeschrieben, damit die Außenfassade des Baukörpers nicht auf der unmittelbaren Grenze zur öffentlichen Fläche zu stehen kommt. Nicht zuletzt bringt es auch einen Schutz der Außenwände vor wildem Plakatieren oder Beschmieren mit sich. Diese Festsetzung musste mit dem geltenden Recht des ursprünglichen Bebauungsplanes abgestimmt werden, der teilweise Garagenstandorte verbindlich vorsah bzw. über Ausnahmeregelungen auch Standorte ermöglichte, die näher an der Straße lagen.

Die neuen Festsetzungen über Garagen ersetzen die früheren, in der Planzeichnung verbindlich vorgegebenen Standorte. Hiervon waren aber bereits in der ursprünglichen Planung Ausnahmen zulässig, wenn die Garage einen Grenzabstand von mindestens drei Meter einhält, sich innerhalb der Baugrenzen befindet oder in den Hauptbaukörper integriert wird. Die nunmehr großzügigere Wahl der Garagenstandorte ist aber immer noch limitiert auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen und den Vorgartenbereich. Zurückliegende, im hinteren Grundstücksteil befindlichen Standorte sind durch die 20-Meter-Regelung ausgeschlossen.

Ebenso wurde die frühere Festsetzung über einen Mindestabstand von drei Meter wieder aufgegriffen, allerdings nur in den Gebieten WA5, WA6 und WA7. Im WA1 und WA8 wird auf den Bestand Rücksicht genommen, ebenso im WA2, wohl zuvor in der ursprünglichen Planung auch Garagenstandorte festgelegt waren, die diesen Mindestabstand unterschritten. Dieser Umstand soll entsprechend berücksichtigt werden, damit die Neuplanung nicht mehr ausschließt als zuvor. Im WA3 und WA4 sind aufgrund der Zulässigkeit von Tiefgaragen Sonderregelungen vorgesehen, so dass sich auch hier die Mindestabstandsregelung erübrigt.

2.7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um die Bebauungsdichte nicht nur über Festsetzungen bezüglich der Architektur der Gebäude zu fixieren, werden auch Aussagen über die maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA5, WA6 und WA7 auf zwei festgesetzt, wie es im ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen war und im Vollzug strikt beachtet wurde. Um diese Linie beizubehalten und das Gebiet auch in Zukunft von maximalen Zweifamilienhäusern prägen zu lassen, ist die Festsetzung auch in Zukunft zwingend erforderlich.

Nach der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes sollte Voraussetzung hierfür außerdem sein, dass der ruhende Verkehr auf dem betreffenden Grundstück selbst untergebracht wird. Diese Regelung sollte vor allem dazu dienen, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken selbst sicherzustellen, damit die öffentlichen Verkehrsflächen nicht – wie bisher oft geschehen – einen Großteil der Kraftfahrzeuge der Anwohner aufnehmen müssen, die nicht auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden können.

Durch die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude sollte außerdem verhindert werden, dass die Grundstücksflächen zum überwiegenden Teil für das Abstellen der Kraftfahrzeuge verwendet werden. Die daraus entstehende Bodenversiegelung sei ökologisch nicht vertretbar und das Landschaftsbild würde stark beeinträchtigt.

Lediglich im Umfeld des Gebietes WA3 sah der ursprüngliche Bebauungsplan eine Ausnahme vor, wenn die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen auf dem Grundstück untergebracht werden. Dann durfte die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in dem betreffenden Gebäuden entsprechend erhöht werden. Hiervon wurde beim Vollzug des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht.

Notwendig wurde es allerdings, den Bebauungsplan mit einer Ausnahmeregelung zu versehen, nach der in den Allgemeinen Wohngebieten WA6 und WA7 von der Einhaltung dieser Festsetzung abgesehen werden kann, wenn es sich um An- oder

Umbaumaßnahmen an Gebäuden handelt, die nachweislich vor Rechtskraft des Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ genehmigt wurden. Ein Eingriff in diese Rechtsposition ist nachträglich nicht gewollt.

2.7.7 Öffentliche und Private Grünflächen

Die Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A1“ sowie die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A2“ sind entsprechend den unter 1.3.11 getroffenen Festsetzungen ‘Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft’ (siehe Seite 12) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dienen nach den Ausführungen der ursprünglichen Begründung damit dem Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll und darf aus diesen Gründen nicht in die Darstellung der Grünflächen eingreifen, insbesondere auch, weil durch die vollzogene Bodenordnung entscheidende Fakten geschaffen wurden. Die Bebauungsplan-Änderung erlaubt durch die neue Formulierung einiger Festsetzungen, dass innerhalb der Öffentlichen Grünflächen auch notwendige Schallschutzeinrichtungen, Fußwege und Zufahrten (einschließlich Treppen und Rampen), Einfriedungen sowie Spielgeräten zulässig sind.

Ähnliches gilt für die Privaten Grünflächen, in denen der Bebauungsplan nunmehr notwendige Schallschutzeinrichtungen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Einfriedungen erlaubt. Wie zuvor können bis zu einem Zehntel der Fläche für unversiegelte Gehwege und/oder Hangbefestigungen genutzt werden. Darüber hinaus können nun auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zugänge und Zufahrten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein zweifacher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche geschaffen wird und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, Grünflächen zumindest teilweise zu nutzen – allerdings unter dem Vorbehalt der genannten Auflagen.

2.7.8 Landespflegerische Festsetzungen

In Ergänzung zu den Grünflächenfestsetzungen wurden im Bebauungsplan bestimmte zu realisierende Maßnahmen festgeschrieben, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich sind. Diese wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bzw. dessen Landespflegerischen Planungsbeitrag abgeleitet und damit weitestgehend übernommen.

Die Umsetzung der landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den vorgeschriebenen Freiflächenplan.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebietes. Die Baumpflanzungen tragen zu einer erheblichen gestalterischen, aber auch ökologischen Aufwertung bei.

Die Pflanzverpflichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Um den Straßenquerschnitt minimieren zu können und damit auch die Erschließungskosten zu reduzieren sind die Pflanzverpflichtungen so strukturiert, dass ein Teil der Bäume entlang der Straße auf dem privaten Grundstück zu pflanzen sind. Da aus städtebaulichen Gründen ein gewisse Einheitlichkeit gewollt ist, werden hier genauere Vorgaben hinsichtlich der zu pflanzenden Baumarten gemacht.

Die Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützt sich auf die Erkenntnisse des Landespflegerischen Planungsbeitrags und auf Bestandserhebungen vor Ort. Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

Mit der Festsetzung über den Erhalt von Einzelbäumen im gesamten Geltungsbe- reich ist versucht worden, landespflegerischen Belangen Rechnung zu tragen. Ohne dass jeder Baum einzeln aufgenommen, eingemessen und auf seine Erhal- tungswürdigkeit geprüft wurde, wurde diese so formulierte Festsetzung getroffen.

Der Wunsch, Einzelgehölze tatsächlich im Einzelnen festzustellen und mit geeigne- ten Symbolen festzuschreiben, ist im Hinblick auf die Dauer eines Bebauungsplan- verfahrens, der Bodenordnung, der anschließenden Erschließung bis hin zur tat- sächlichen Bebauung unrealistisch. Erfahrungen haben gezeigt, dass bis zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Änderungen eingetreten sein können, die die einzelnen, festgeschriebenen Bäume als solche nicht mehr erkennen lassen.

Es wird daher für sinnvoll erachtet, alle (zum Zeitpunkt der Bebauung eines Grund- stückes) anzutreffenden Bäume als erhaltenswert festzusetzen, sogleich aber im Sinne einer zweckmäßigen Bebauung einen Anspruch auf Beseitigung zu gewäh- ren. Hierfür wurde der Begriff der „unzumutbaren“ Behinderung geprägt. Es kann letztlich nicht erwartet werden, dass innerhalb des Baugebietes jeder vorhandene Baum unveränderbar bleibt und zu erhalten ist. Die Anwendung hinsichtlich des Be- griffes „unzumutbar“ erlaubt zwar einen gewissen Spielraum, der ins sogenannte „Ermessen“ hineingeht. Andererseits sind abgängige Pflanzen nach den Festset- zungen des Bebauungsplanes durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Insoweit wird mit dieser Art Festsetzungen den landespflegerischen Belangen mehr gedient, als mit einer grundsätzlichen Streichung dieses Passus aus dem Bebau- ungsplan erreicht würde. Mit einer vermeintlich „unbestimmten“ Regelung müsste dem Erhalt der Baumpflanzungen mehr gedient sein als einer nicht anwendbaren, weil unrealistischen Auslegung, die keinerlei „Ermessen“ erlaubt.

Obstbäume oder Bäume mit einem Stammumfang von mindestens vier- zig Zentimeter sind grundsätzlich zu erhalten, soweit hierdurch zulässige Baumaß- nahmen nicht unzumutbar erschwert werden.

Andernfalls sind diese durch eine Neupflanzung aus den Artenlisten zu ersetzen; gleiches gilt im Falle des Abgangs derartiger Bäume.

Die Flächen sind während der Bauarbeiten vor Lagerung von Baumaterialien oder Boden sowie vor Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen

2.7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Schon der ursprüngliche Bebauungsplan hatte die gesamte städtebauliche Konzeption auf zwei Grundlagen gestellt. Zum einen war es die damals enge Zusammenarbeit mit der Landschaftsplanung, die die möglichst bebaubaren Flächen so festlegte, dass die erforderlichen landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst durchgeführt werden können. Zum andern war es der einzuhaltende Sicherheitsabstand von dreißig Meter zur Deines-Bruchmüller-Kaserne sowie der Umstand, dass das Planungsgebiet hochgradig Lärm vorbelastet war.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurden Lärmschutzmaßnahmen für erforderlich erachtet. Hierfür war bereits in den Jahren 1987/88 ein erstes Lärmgutachten erstellt worden, dessen Ergänzung bzw. Überarbeitung vom 09. September 1992 die Grundlage für die Bebauungsplanung ergab.

Trotz dieser einengenden Rahmenbedingungen war die Entscheidung aufgrund der reizvollen, landschaftlichen Lage für die Ausweisung dieses Wohngebietes gefallen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde Alternativstandorte für eine Wohnbebauung nur in begrenztem Umfang festgestellt. Diese reichten nicht aus, um den Wohnungsbedarf in Lahnstein zu befriedigen. Deshalb hatte man sich in der Abwägung dieser Belange für das Ziel der Ausweisung eines Wohngebietes an diesem Standort entschieden.

Wie es die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes ausführt, hatte man es aus landschaftspflegerischen Gründen für nicht möglich erachtet, alle Geschosse der Wohnbebauung aktiv durch eine Lärmschutzwand zu schützen. So wurde eine Höhe ermittelt, die den Garten und das Untergeschoss berücksichtigt, während die Obergeschosse durch passive Maßnahmen vor den Lärmemissionen der B 42 zu schützen sind.

Wie unter „Anlass der Planung“ beschrieben, konnte die projektierte Lärmschutzwand während der Bauphase optimiert werden und somit zu einer maßgeblichen Kostenersparnis beitragen. Die Lage der nunmehr seit Ende der 90er-Jahre tatsächlich errichteten Lärmschutzwand ist in der neuen Bebauungsplanfassung (4. Änderung) als solche festgesetzt.

Es liegt eine Erklärung des beauftragten Planungsbüros Manns Ingenieure, Wirges, vom 21. Dezember 1999 vor, wonach bestätigt wird, „dass die hergestellten Lärmschutzwände und Erdwälle den Vorgaben der Ausführungsplanung und der schalltechnischen Berechnungen entsprechen“.

Die Textlichen Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen wurden im Zuge der Neufassung ebenfalls überarbeitet und auf den heutigen rechtlichen bzw. technischen Stand gebracht. Dies geschah allerdings lediglich im Sinne redaktioneller Anpassungen der Formulierungen, da sich an den einzuhaltenden Grenzwerten seit Ursprung des Bebauungsplanes nichts geändert hat.

Die Möglichkeit von denkbaren Ausnahmen, die dann zulässig sind, wenn andere bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden, wurde hinzugefügt.

Innerhalb der mit „X“ gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wände und/oder Wälle) festgesetzt, die den Anforderungen und Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung - „Ermittlung der schalltechnischen Wirksamkeit von geplanten Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet ‚Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I‘ in Lahnstein“ vom 16. September 1997, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard und den darin enthaltenen Verweisen auf das vom gleichen Bearbeiter erstellte frühere Gutachten vom 09. September 1992 - Rechnung trägt.

Innerhalb der einer weiteren Fläche mit der Kennung „Y“ in den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3.0, WA3.1, WA5 und WA6 ist bei Gebäuden an den lärmquellenzugewandten Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von mindestens 50 dB für die Gebäudeaußenwände und von mindestens 36 dB für die Dachflächen einzuhalten.

‘Lärmquellenzugewandt‘ zur Bundesstraße B 42 sind alle Fassaden, die nicht ‘straßenabgewandt‘ sind. ‘Straßenabgewandt‘ ist lediglich die eine, rückwärtig parallel zur Taubhausstraße, Dr.-Bachenheimer-Straße und Kleine Hohl verlaufende Fassade.

Im Dach- und unmittelbar darunter liegenden Geschoss müssen Türen, Fenster und Fenstertüren in den straßenzugewandten Fassaden der Bebauung im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von mindestens 30 dB besitzen.

Die angegebenen Schalldämmmaße gelten für das komplette eingebaute funktionsfähige Fenster - also nicht nur für die Verglasung. Zudem ist gemäß der DIN 4109 ein Vorhaltemaß von 2 dB zu berücksichtigen, um bauseitige Unwägbarkeiten zu kompensieren. Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – vom November 1989 und die Berichtigung 1 vom August 1992 kann bei der den Bebauungsplan auslegenden Stelle eingesehen werden.

Im Dach- und unmittelbar darunter liegenden Geschoss dürfen Schlaf- und Aufenthaltsräume in den straßenzugewandten Fassaden der Bebauung keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen (Beispielsweise möglich ist der Einbau von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen, damit auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist) die Orientierungswerte eingehalten werden, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind außerhalb von Gebäuden keine schutzbedürftige Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden können.

2.7.10 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernimmt der Bebauungsplan eine Reihe von Vorgaben als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches, wodurch auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert werden.

Diese Baugestaltungsvorschriften sollen ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- oder Landschaftsbild fernhalten

und keinesfalls eine nicht gerechtfertigte Einschränkung der durch Artikel 14 des Grundgesetzes garantierte Baufreiheit bedeuten.

Schon aus der geringen Zahl der getroffenen Festsetzungen lässt sich erkennen, dass die Vorgaben auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Gleichfalls wird deutlich, dass bestimmte gestalterische Ziele verfolgt werden, die insbesondere darauf abheben, das äußere Erscheinungsbild künftiger Gebäude ob ihres Erscheinungsbildes, und darunter insbesondere ihrer Höhe, in einem begrenzten Rahmen zu halten.

Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen auf einige wesentliche Kernaussagen, die bei der Gestaltung eines Gebäudes von Bedeutung sind. Dazu gehören grundsätzliche Aussagen über die Gesamthöhe des Gebäudes, der Höhe bis zur Traufe ('Wandhöhe') sowie der Form des Daches und seiner Aufbauten.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es damit, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen und negative Erscheinungen zu verhindern.

Die Höhe eines Gebäudes bestimmt sein Erscheinungsbild maßgeblich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung können mit den Instrumenten des Vollgeschosses sowie der Grund- und Geschossflächenzahlen nicht das Äußere des Gebäudes maßgeblich mit bestimmen. Vielmehr ist es ohne weitergehende Festsetzungen möglich, durch knappes Unterschreiten der Vollgeschossgrenzen zusätzliche Geschosse zu erreichen, die zumindest optisch den angestrebten Gesamteindruck sprengen, weil sich trotz Limitierung auf zwei Vollgeschosse bis zu fünf sichtbare Geschoss-Ebenen ergeben können.

Die getroffenen Festsetzungen haben allerdings auf ausdrücklichem Wunsch der beschlussfassenden Gremien den Rahmen einzuhalten, der zehn Jahre lang durch den Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl (West) - Deckblatt I“ geprägt worden war.

Allerdings konnten aus rechtlichen Gründen nicht die gleichen Formulierungen des ursprünglichen Bebauungsplanes verwendet werden, da diese zum Teil durch neue Gesetzeslagen und veränderte Rechtsprechung zwischenzeitlich nicht mehr auf Neuplanungen anwendbar sind. Insoweit mussten neue Festsetzungen formuliert werden, die die bislang maßgebliche Einschränkung, dass das letzte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu errichten ist, in eine andere Form bringen.

Darüber hinaus war bereits in vielen Fällen davon befreit worden, dass auch das Untergeschoss – dann aber nicht zusätzlich das Dachgeschoss – als Vollgeschoss ausgebildet werden könnte. Um dieser Problematik Rechnung zu tragen, wurden für die nun als Wandhöhe definierten Maße zwei getrennte Festsetzungen formuliert, die einmal davon ausgehen, dass das unterste Geschoss zum Vollgeschoss wird und beim zweiten Fall einen geänderten Modus für vollgeschossige Untergeschosse bestimmt.

Eine sich bereits in anderen Baugebieten als zweckmäßig herausgestellte Erlaubnis, Wandhöhen auf einem Teil der Traufseite zu überschreiten, wurde ebenfalls aufgenommen. Für die bereits vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes genehmigten Gebäude kann bei An- oder Umbaumaßnahmen von der Anwendung der neuen Festsetzungen abgesehen werden.

Ebenfalls wieder aufgenommen wurden die zulässigen Dachneigungen, wobei unter Beachtung bereits erteilter Befreiungen in drei Teilbereichen eine Vergrößerung der

zulässigen Spanne von 25 auf 20 Grad als Mindestwert eingeführt wurde. Auch hier erlaubt eine Ausnahmeregelung die Abweichung von den festgesetzten Dachneigungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen.

Ebenfalls wie im ursprünglichen Plan sind Dachaufbauten in den Wohngebieten WA3 und WA4 nicht zulässig. Unverändert wurde auch die darüber hinausgehende Regelung übernommen, dass Vorbauten zulässig sind, wenn sie erkerförmig mit der Hausfassade in Verbindung stehen und in ihrer Breite auf maximal 40 % der zugehörigen Traufseite des Gebäudes beschränkt bleiben.

Die neuen gestalterischen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus, dass im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA8 ein bereits vorhandener Bestand in nicht unerheblichem Maße von den schon ursprünglichen Festsetzungen abweicht, so dass es abwägungsfehlerhaft wäre, diese Gebäude mit umfassenden neuen Festsetzungen zu belegen.

Weitere Festsetzungen innerhalb des § 9 Abs. 4 BauGB regeln die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO. Hier wird auch Bezug genommen auf die ohnehin geltenden Regelungen des Planungsrechtes über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zusammen mit diesen Festsetzungen ergibt sich ein schlüssiges Gesamtkonzept, das den landespflegerischen Anforderungen entspricht und mit zur Kompensation des Eingriffes beiträgt.

Mit einer letzten Festsetzung von Außenwirkung über die Höhe von Einfriedungen schließt der Bebauungsplan. Auch hier wurde darauf geachtet, in die Baufreiheit nicht in dem Maße einzugreifen, wie es in früheren Planungen allgemein üblich war. Nur gegenüber den öffentlichen Flächen, die auch von der Allgemeinheit begangen werden, ist die Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,50 Meter begrenzt. Dies führt dazu, dass Straßen und Wege nicht eingemauert wirken und eine Überschaubarkeit des Gebietes erhalten bleibt. Zusätzliche Sichtschutzmaßnahmen gelten als Nebenanlagen und sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu behandeln, wobei auch das Nachbarrechtsgesetz zu beachten ist.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind zur Sicherung von Hangkanten und Geländeversprüngen nur Natursteinmauerwerk bzw. Trockenmauern oder Steingabionen bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig. Bei einer flächenmäßigen Gliederung mit einem Mindestanteil von einem Fünftel für Natursteinmauerwerk bzw. Steingabionen können aber Ausnahmen in Verbindung mit fachgerechten Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden. Diese Möglichkeit wurde eingeführt, weil in der Praxis schon diesbezügliche Befreiungen aufgrund vollzogener Maßnahmen erteilt worden waren.

Ein deutlicher Verweis auf die Einhaltung der sogenannten Mindestsichtfelder wurde darüber hinaus eingefügt, welche an den Knotenpunkten aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind. Die Mindestsichtfelder ergeben sich nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE“ aus fahrdynamischen Modellen und sind daher von der Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs abhängig. Die hierfür zu bemessende Anfahrtsicht muss ein Kraftfahrer haben, der mit einem Augabstand von drei Meter vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Dies ist gewährleistet, wenn Sichtdreiecke freigehalten werden,

deren Schenkellängen in der übergeordneten Straße (in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit) der Tabelle 14 (EAE 85/95) zu entnehmen sind.

3 Stichwortverzeichnis

A

Abwägung · 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 44, 48, 50
 Allgemeines Wohngebiet · 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 21, 32, 39, 41, 44, 45, 49, 51
 Anlagen für Verwaltungen · 40
 Anpflanzungen · 21
 Art der baulichen Nutzung · 8, 39
 Artenlisten · 12, 13, 14, 15, 16, 18, 47
 Aufstellungsbeschluss · 25
 Ausgleich · 12, 32, 33, 46
 Ausgleichsmaßnahme · 11, 12, 46
 Ausnahme · 10, 11, 12, 34, 36, 40, 42, 43, 45

B

Bauaufsichtsbehörde · 43
 Bauflucht · 42
 Baugenehmigungsverfahren · 46
 Baugesetzbuch · 6, 8, 28
 Baugrenze · 10, 37, 42, 43, 45
 Baunutzungsverordnung · 6, 34, 40, 41
 Bauvorschriften · 9, 15, 28, 29, 41, 49
 Bauweise · 34, 35, 41
 Begründung · 7, 24, 28
 Beteiligung der Bürger · 25, 28
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange · 26
 Bundes-Immissionsschutzgesetz · 6, 13, 14, 48
 Bundesnaturschutzgesetz · 6
 Bundesstraße · 14, 30, 49
 Bürgermeisterin · 55

D

Dach · 14, 15, 16, 36, 49
 Dachaufbauten · 16, 51
 Dachform · 35
 Dachgeschoss · 35, 50
 Dachgestaltung · 16
 Dachneigung · 9, 16, 28, 36, 41, 50
 Deines-Bruchmüller-Kaserne · 48
 Deutsche Telekom · 21, 26, 27
 Dr.-Bachenheimer-Straße · 14, 33, 49

E

Einfriedungen · 12, 15, 17, 46, 51
 Eingriff · 29, 32, 46
 Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) · 17, 51
 Energieversorgung Mittelrhein · 26, 27
 Evangelische Kirchengemeinde · 26, 27

F

Firsthöhe · 35, 36
 Flächennutzungsplan · 39
 Freiflächenplan · 46
 Fußweg · 11, 31, 32, 33, 46

G

Garagen · 9, 10, 14, 32, 37, 40, 41, 44, 45
 Gebäudehöhe · 35
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht · 13
 Gemeindeordnung · 6
 Geschossfläche · 8, 9, 32, 41
 Geschossflächenzahl · 8, 32, 40, 41
 Gewerbebetriebe · 40
 Giebel · 16
 Grenzabstand · 34, 37, 45
 Grundfläche · 8, 9, 14, 32, 41
 Grundflächenzahl · 8, 40, 41

I

Immissionsschutz · 30

K

Katasteramt · 26, 27, 37
 Kellergeschoss · 35
 Kreisverwaltung · 26, 27

L

Landesamt für Denkmalpflege · 26
 Landesbauordnung · 6, 9, 15, 28, 35, 41
 Landespflegegesetz · 6, 29

Landespflegerischer Planungsbeitrag · 29, 30,
46, 47
Landesplanungsgesetz · 6
Landeswassergesetz · 6
Landschaftsbild · 45, 49

M

Maß der baulichen Nutzung · 8, 9, 34, 40, 41,
43, 44, 50

N

Naturschutz · 6, 29
Nebenanlagen · 9, 11, 12, 32, 40, 44, 46, 51
Niederlahnstein · 26, 27, 33

O

Oberbürgermeister · 22, 27
Öffentliche Auslegung · 27, 36
Öffentliche Grünflächen · 10, 11, 12, 46

P

Planzeichenverordnung · 6, 7
Planzeichnung · 7, 22
Private Grünflächen · 9, 10, 11, 12, 32, 33, 41,
43, 46
Prognosen · 25

R

Raumordnungsgesetz · 6
Rhein-Lahn-Kreis · 26, 27
Rhein-Lahn-Kurier · 22, 25, 27, 28

S

Satzungsbeschluss · 27
Schall-/Lärmschutz · 14, 25, 31, 49
Schalldämmmaß · 14, 49

Schank- und Speisewirtschaften · 40
Stadtplaner · 55
Stadtrat · 25, 26, 27, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38,
39, 44
Stellplatzanlagen · 14
Stellplätze · 9, 10, 14, 32, 36, 37, 38, 44, 45
Straßen- und Verkehrsamt · 26, 27, 39

T

Tankstellen · 40
Taubhausstraße · 14, 33, 34, 49
Textliche Festsetzungen · 6, 7, 22

U

Überbaubare Grundstücksflächen · 10, 11, 34,
42, 43, 44, 47
Untergeschoss · 48, 50

V

Verkehrsbelastung · 39
Verkehrsfläche · 10, 11, 36, 44
Verwaltungsgericht · 24, 25, 33
Vollgeschoss · 8, 9, 10, 15, 28, 35, 40, 50

W

Wandhöhe · 9, 15, 16, 28, 41, 50
Wasserhaushaltsgesetz · 6
Wehrbereichsverwaltung · 26, 27
Wohnbauflächen · 39
Wohneinheiten · 45
Wohngebäude · 24

Z

Zahl der Wohnungen · 11, 45
Zwerchhäuser · 16

4 Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET:

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß

.....
LAHNSTEIN, 29. JANUAR 2004
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER PLANUNG VON
PROF. DIPL. ING. MATTHIAS UHLE, WINDEN

ANERKANNT:

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....
LAHNSTEIN, 29. JANUAR 2004
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN