



Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

"NR . 17- A H L E R K O P F"

Deckblatt I

Ortsteil: Friedrichsseggen
Stadt: Lahnstein
Gemarkung: Oberlahnstein
Fluren: 32 und 33

**Gesetzliche Grundlagen der
planungsrechtlichen Festsetzungen:**

Gemäß §§ 1 (3), 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) in der jeweils gültigen Fassung. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 06. Mai 1993 (BGBl. I. S. 623), in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

Vorgenannte Vorschriften
i.V.m. § 86 (1) und (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), in der jeweils gültigen Fassung.

- 1 a -

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungs-
planung:

Landesgesetz über Naturschutz und Land-
schaftspflege (LPflG) vom 5. Februar 1979
(GVBl. S. 36), in der jeweils gültigen
Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom
12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), in der
jeweils gültigen Fassung.

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom
14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der jeweils
gültigen Fassung.

Gehört zum Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
Stand: Oktober 1993

Dieses Deckblatt I ist gemäß § 10 BauGB vom Rat
der Stadt Lahnstein am 27.10.1993 als Satzung
beschlossen worden.

Lahnstein, den 16.12.1993

Oberbürgermeister



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Plan-
zeichnung und diesem Textteil, wird hiermit aus-
gefertigt.

Lahnstein, den 17.01.94

Oberbürgermeister



Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom
17. 01. 94
Bezirksregierung Koblenz
Im/Auftrage



Oberbaurat

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß
§ 9 BauGB sowie BauNVO
- 1.1 Einschränkung der Nutzungen
- 1.2 Garagen
- 1.3 Nebenanlagen
- 1.4 Gebäudehöhe
- 1.5 Überschreitung der Baugrenzen
- 1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- 1.7 Mit Leitungsrecht belastete Flächen
- 1.8 Immissionsschutzmaßnahmen
- 2.0 Grünordnerische Festsetzungen gemäß
§ 9 Abs. 1, Nrn. 15 und 25 BauGB
- 3.0 Landesrechtliche gestalterische Fest-
setzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung
mit § 86 (1 - 6) LBauO
- 3.1 Äußere Gestaltung
- 3.2 Firstrichtung
- 3.3 Dachformen und Dachneigungen
- 3.4 Dachgestaltung
- 3.5 Gauben
- 3.6 Drempel
- 4.0 Hinweise

Anlage: Bild 1

**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß
§ 9 BauGB sowie BauNVO**

1.1 Einschränkung der Nutzungen

Die gem. § 4 (3) BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig.

1.2 Garagen

Die Garagenhinterkante (die von der Straße abgewandte Außenwand) darf gem. § 23 Abs. 5 BauNVO max. 15 m Grundstückstiefe nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Die Festsetzungen für Garagen gelten sinngemäß auch für überdachte Stellplätze (Carports).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und ihre Zufahrten sowie Tiefgaragen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (siehe § 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Nebenanlagen

Folgende Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

1)

Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 20 cbm umbauten Raum,

2)

Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Staffelung von Stützmauern muß der Mindestabstand zwischen zwei Stützmauern mind. 3 m betragen,

3)
bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Tore für Ballspiele etc.

4)
Wasserbecken im Freien im Sinne der Gartengestaltung. Schwimmbecken sind nicht zulässig.

5)
Werbeanlagen bis zu 0,50 m² Größe sind nur am Ort der Leistung zulässig.

6)
Einfriedungen durch Zäune oder Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 0,60 m Höhe über Straßenoberkante zulässig.

Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

7)
Mülltonnenschränke oder -standplätze

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind die Nebenanlagen nach Punkt 1 nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf den Grundstücken nicht zulässig.

Die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind.

Hinweis:

Garagen, Carports oder Stellplätze sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

1.4 Gebäudehöhe (siehe auch Bild 1)

Die Gebäudehöhe (e) darf entsprechend dem Einschrieb im Plan eine max. Höhe von 12,5 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum natürlichen Gelände (= OKG).

Bei hintereinander auf einem Grundstück gestaffelten Gebäuden, ist die Gebäudehöhe jeweils für jedes Gebäude separat an der jeweiligen Außenwand- mitte zu ermitteln.

Die bergseitige Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden) darf max. 0,5 m über dem Schnittpunkt Außenwand mit dem natürlichen Gelände (bergseitig vor Gebäudemitte) betragen.

1.5 Überschreitung der Baugrenzen

Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten, dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1,5 m Tiefe auf 1/3 Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen; jedoch in keinem Fall darf eine Gesamtbreite von 8 m der begünstigten Gebäudeteile an nur einer Gebäudeaußenwand überschritten werden.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

In der Planzeichnung sind die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - dargestellt. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in einer Höhe von bis zu 0,5 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig. Die Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

1.7 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Die in der Planzeichnung mit "Nr. 1" festgesetzten Leitungsrechte werden zugunsten der anliegenden Grundstücke festgesetzt. Die Ver- und Entsorgungsträger für Wasser: Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein, Abwasser: Stadt Lahnstein, Elektrizität: Main Kraftwerke, Gas: EVM Lahnstein und Fernmeldewesen einschl. Breitbandkabel: Fernmeldeamt I Koblenz erhalten für die mit Leitungsrechten belegten Flächen das Recht der Verlegung von Versorgungsleitungen, Schächten etc. zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs-, Eingriffs- und Unterhaltungsrecht. Eine Befestigung oder Bepflanzung dieser Flächen darf nur im Einvernehmen mit dem begünstigten Träger erfolgen.

Das in der Planzeichnung mit "Nr. 2" gekennzeichnete Leitungsrecht wird zugunsten der Stadt Lahnstein festgesetzt. Die Stadt Lahnstein erhält für die mit Leitungsrecht belegte Fläche das Recht zur Bachverrohrung des Süßgrundbaches und das Recht zur Verlegung des vom Kurgebiet kommenden städtischen Schmutzwasserkanals sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

1.8 Immissionsschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan ist gem. § 9(1) Nr.24 BauGB zur Minderung von schädlichen Lärmimmissionen an den zur K 66 ausgerichteten Fassaden der Bebauung an der K 66/ Ahl ein bewertetes Schalldämmmaß R'w von mindestens 30 dB(A) für Fenster, Außentüren und Lüftungen und 35 dB(A) für Dächer und Außenwände einzuhalten. Schlaf- und Kinderzimmer dürfen zu diesen Fassaden keine notwendigen Fenster aufweisen.

**2.0 Grünordnerische Festsetzungen gemäß
§ 9 Abs. 1, Nrn. 15 und 25 BauGB**

Im Bebauungsplan sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher sind, soweit sie sich auf privaten Grundstücksflächen befinden, bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu pflanzen. Es sind bei den Baumpflanzungen - entsprechend der im Plan angegebenen Art - Bäume folgender Größe zu verwenden:
3 x v. (3 mal verpflanzt) mit Stammumfang 16 - 18.

Die Baumpflanzungen dürfen bis zu 5 m abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle vorgenommen werden.

3.0 Landesrechtliche gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1-6) LBauO

3.1 Äußere Gestaltung

Die Fassaden sind vertikal (z. B. durch Fensterelemente, Putzfaschen, Pfeiler, Vorsprünge, Farbe, Rankgerüste, vorgesetzte Balkone etc.) zu gliedern.

Fenster sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder kunststoffähnlichem Material sind unzulässig.

Rolladenkästen dürfen in der Fassade bzw. innerhalb der Fensterleibung nicht sichtbar sein.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen sind unzulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur dunkle (anthrazit, schieferfarbig oder dunkelbraun) Eindeckungsmaterialien zu verwenden.

Mülltonnen sind sichtgeschützt durch Schränke oder Abpflanzungen aufzubewahren.

3.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist freigestellt. Ein sich kreuzender First ist zulässig.

3.3 Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind abweichend von dem Planeintrag auch flachere Dachneigungen mit mindestens 3° zulässig.

3.4 Dachgestaltung

Dachgauben und Zwerghäuser sind grundsätzlich zulässig. Zwerghäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk ohne Dachunterbrechung. Zwerghäuser dürfen in Verbindung mit Pkt. 1.5, 2/3 der Gebäudebreite je Außenwand, jedoch max. 8 m Länge aufweisen. Der First von Zwerghäusern muß unter dem Hauptfirst liegen.

Die Dachneigung der Zwerghäuser und Satteldachgauben beträgt 42° - 48° . Der Traufpunkt des Zwerghauses darf maximal 0,75 m über dem Traufpunkt des Hauptdaches liegen (Traufpunkt = Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Außenkante Dachhaut). Liegende Dachflächenfenster sind nur als Schornsteinfegeraustritt in Nähe der Schornsteine in einer max. Größe von 0,8 qm zulässig.

Sonstige liegende Dachfenster sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand am Giebel darf 0,75 m betragen. An der Traufe ist ein Dachüberstand bis 0,75 m zulässig. Dachgauben müssen im unteren 3/4 des Daches angeordnet werden.

3.5 Gauben

1. Reihenhäuser/Doppelhäuser

Vom aufgehenden Mauerwerk muß eine Einzelgaube mind. 1,00 m Abstand einhalten. Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 1,5 m betragen. Auf jeder Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Die Gauben müssen von gemeinsamen Giebelwänden (aufgehendes Mauerwerk) mind. 1,50 m entfernt angeordnet werden.

2. Einzelhäuser

Auf Einzelhäusern sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig. Die Mindestdachneigung für Gauben (auch Schleppegauben) wird mit 26° festgesetzt.

Die Länge jeder Einzelgaube darf max. die halbe Firstlänge betragen. Zusammen dürfen jedoch alle zulässigen Gauben nicht mehr als 2/3 der Gebäudebreite aufweisen. Der seitliche Gaubenabstand zum aufgehenden Mauerwerk muß mind. 1,50 m betragen.

3.6 Drempe

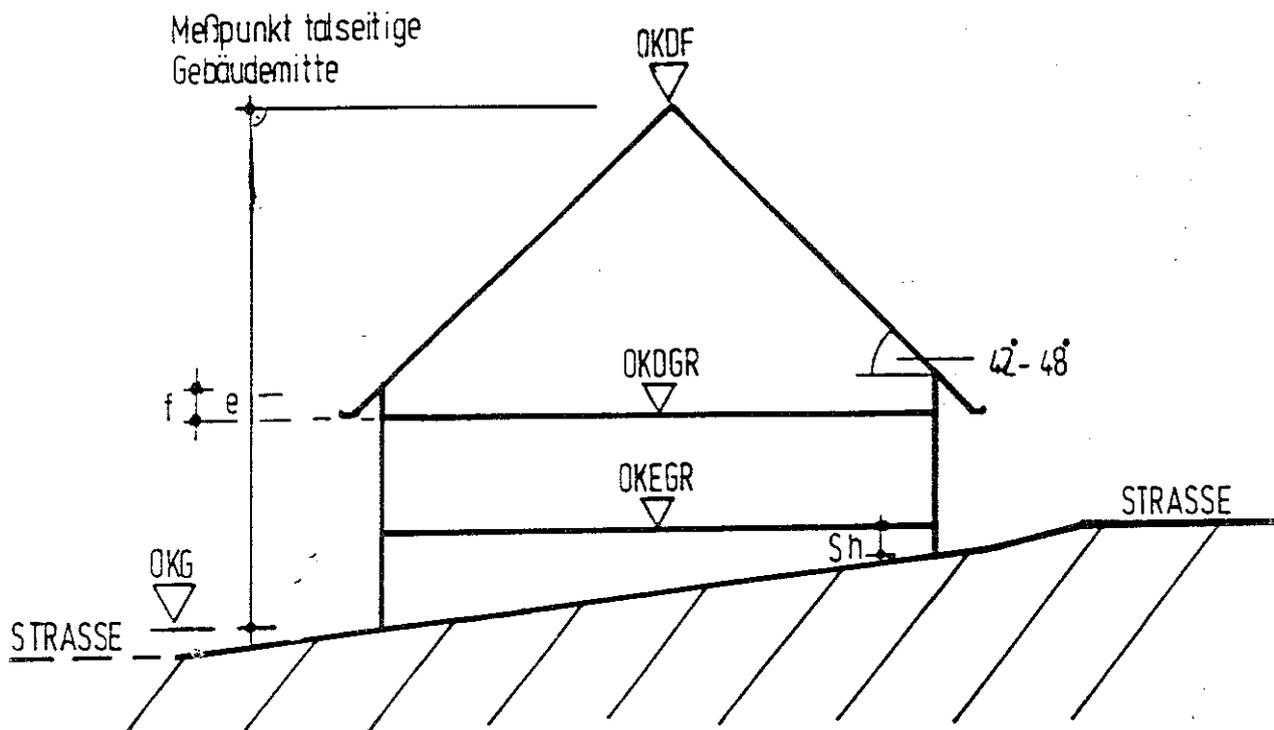
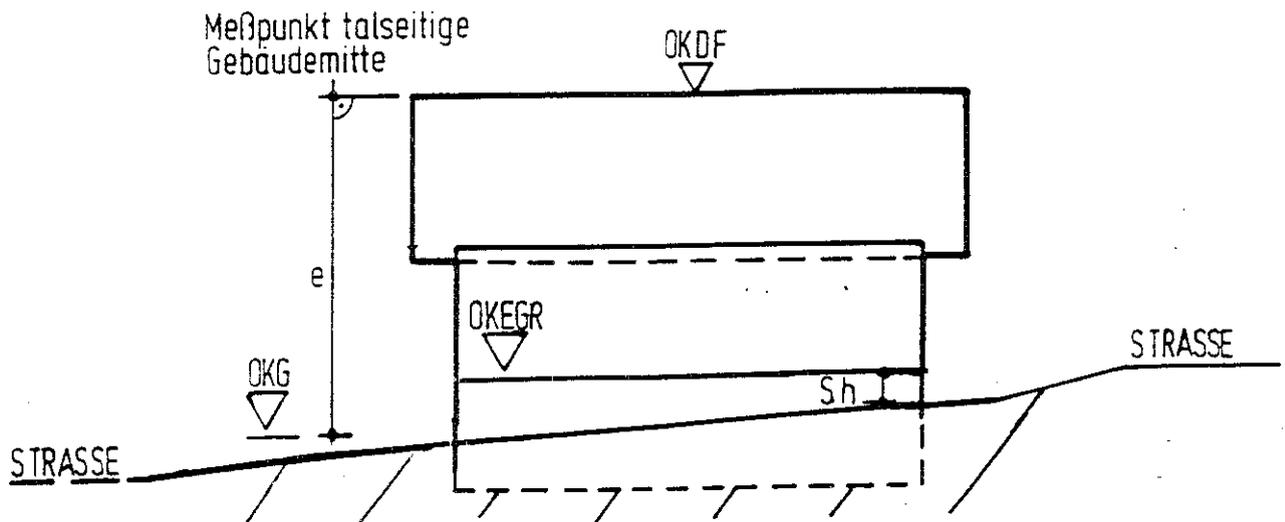
Drempe bis zu 0,75 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut) sind zulässig.

4.0 Hinweise

- Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu melden.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 5400 Koblenz zu erstatten.

- Das Deckblatt I des Bebauungsplanes "Nr. 11 - Ahler Kopf" löst den bisherigen Bebauungsplan "Nr. 11 - Ahler Kopf", rechtswirksam seit dem 25.03.1985, ab.
- Die festgesetzten oder zu ermittelnden Maße beziehen sich auf die Strichmitten der Schwarz/Weiß-Darstellung der Planzeichnung.
- Im Baugenehmigungsverfahren werden je Wohnung 2 Stellplätze gefordert, wobei maximal 2 Stellplätze hintereinander angeordnet werden dürfen.
- Fundamente der Straßenrandbegrenzung
Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



f : Drempelhöhe
 e : Gebäudehöhe

Sh : Sockelhöhe (bergseitig)
 OKDF : Oberkante Dachhaut am First
 OKDGR : Oberkante Dachgeschoß-Rohfußboden
 OKEGR : Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden
 OKG : Oberkante natürliches Gelände



Begründung
zum
Bebauungsplan

"NR. 11 - A H L E R K O P F"

Deckblatt I

Ortsteil: Friedrichsseggen
Stadt: Lahnstein
Gemarkung: Oberlahnstein
Fluren: 32 und 33

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der
Bekanntmachung vom 08.12.1986 Bundesgesetzblatt
(BGBl. I, Seite 2253)

Gehört zum Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

Stand: Oktober 1993

hat vorgelegen
17. JAN. 1994
Bezirksregierung Koblenz

Gliederung

- 1.0 Anlaß der Planung
- 2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 3.0 Erläuterung der vorgenommenen Änderungen
 sowie Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB
- 3.1 Festsetzung der Wohnbauflächen
- 3.2 Erschließungsanlagen
- 3.3 Bauplanerische Ergänzungen
- 3.4 Gestalterische Festsetzungen
- 4.0 Grünordnung
- 5.0 Hinweise
- 6.0 Maßnahmen der Bodenordnung
- 7.0 Flächenbilanz
- 8.0 Kosten der Erschließung

Anlage: Querprofile

1.0 Anlaß der Planung

Für den Bereich "Ahler Kopf" der Stadt Lahnstein, Ortsteil Friedrichsseggen, besteht seit März 1985 ein rechtswirksamer Bebauungsplan. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich eine komplette Vermarkung der Neubauparzellen sowie der vorgesehenen Straßenflächen vorgenommen. Trotz intensiver Bemühungen konnte jedoch in den darauffolgenden Jahren das Gebiet der vorgesehenen Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung nicht zugeführt werden.

Durch die vorliegende Änderung sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Bauherren auf den bereits parzellierten Flächen variabler gestaltet werden. Dies gilt zum einen hinsichtlich einer möglichen Ensemble-Bebauung, zum anderen aber auch hinsichtlich verbesserter Möglichkeiten des Dachausbaus und damit einer wirtschaftlicheren Ausnutzbarkeit der Gebäude bei verminderter Gebädekubatur. Neben dieser Vergrößerung der Variabilität der Gebäudenutzung und Gebäudeanordnung wird mit der Änderung auch eine Angleichung der Verkehrsflächenfestsetzungen mit den erfolgten Erschließungsmaßnahmen verfolgt. Zu dieser Abgleichung der Erschließungsfestsetzungen mit den tatsächlich vorgenommenen Erschließungsbauten und tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ist eine leichte Korrektur erforderlich.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bewegt sich ausschließlich innerhalb des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes. Zusätzliche Wohnbauflächenausweisungen außerhalb des bereits rechtswirksamen Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Ebenso wird die Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Die Änderung ist deshalb als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein entwickelt anzusehen.

**3.0 Erläuterung der vorgenommenen Änderungen
sowie Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB**

3.1 Festsetzung der Wohnbauflächen

Die überbaubaren Flächen wurden gegenüber dem rechtswirksamen Plan dahingehend geändert, daß aus den vormals vorgesehenen "Baufenster" durchgängige "Baubänder" gebildet wurden. Die Straßenverkehrsflächen wurden dabei grundsätzlich beibehalten, so wie sie bereits angelegt worden sind, d.h. die Gliederung des gesamten Hanges "Ahler Kopf" bleibt in der durch die Erschließungsstraßen entwickelten Form grundsätzlich bestehen.

Die überbaubaren Tiefen wurden im nordwestlichen Bereich von vormals 18 m auf 14 m - 31 m Tiefe verändert festgesetzt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gegenüber der bisherigen zwingenden Reihenhausbebauung, soll eine um Hofsituationen gruppierte Ensemble-Bebauung ermöglicht werden, ohne diese zwingend vorzuschreiben. Entlang der westlichen Bebauungsgrenze, Parzelle 94/14 bis 94/21, wurde die überbaubare Tiefe von bisher 24 m - 27,5 m Tiefe auf 15 m Tiefe reduziert. Durch die Verminderung der überbaubaren Flächen in diesem Steilbereich ist ein größerer Abstand zur vorhandenen Waldgrenze von 23 - 30 m gegenüber einem bisher vorgesehenen Abstand von 21 m erreicht. Auch in diesem Bereich wurde die Bauweise von "zwingend Hausgruppen" im rechtskräftigen Bebauungsplan in "offene Bauweise" geändert. Hierdurch soll auch in diesem sensiblen Steilbereich gegebenenfalls die Möglichkeit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung eröffnet werden. Durch Versatz der überbaubaren Flächen soll eine monotone ungegliederte Gebäudeabwicklung verhindert werden.

Die überbaubare Fläche im Innenbereich auf den Parzellen 94/22 bis 94/32 und 94/33 bis 94/39 wurde wie folgt geändert: Die Abstände zu den Erschließungsstraßen wurden von bisher 5,50 m bzw. 7 m auf durchgängig 5 m reduziert. Dafür wurden die Abstände an den Rückfronten zwischen den überbaubaren Flächen von vormals lediglich teilweise nur 6 m auf durchgängig 10 m erweitert.

D.h. mit der Bebauungsplanänderung wird in diesen Bereichen gegenüber der rechtskräftigen Planung eine deutlichere Freihaltung des rückwärtigen Bereiches angestrebt. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise gegenüber der Einzel- und Doppelhausbauweise im rechtswirksamen Plan auch hier die Möglichkeit eröffnet, durch Gruppierungen um Hofsituationen herum eine Ensemble-Bebauung vorzunehmen, ohne dies zwingend vorzuschreiben. Gerade im Bereich der Parzellen 94/22 bis 94/32 würde sich eine solche Ensemble-Bebauung von der Topographie her anbieten.

Im Bereich der Parzellen 94/45 bis 94/42 wurde die überbaubare Fläche von im Mittel 20 m und 17 m Tiefe auf 14 m Tiefe reduziert, ebenso im Bereich der Parzellen 94/47 bis 94/50. Durch die Reduzierung der überbaubaren Tiefen ergeben sich zwischen den rückwärtigen Bereichen der Gebäude Mindestabstandsflächen von 16 m gegenüber 8 m im rechtswirksamen Plan.

Auf der Parzelle 94/41 wurde die überbaubare Tiefe von 37 m auf 35 m reduziert. Auch hier wurde der Abstand zu der gegenüber liegenden Bebauung auf den Parzellen 94/49 und 94/50 damit vergrößert.

Der Abstand zu dem vorhandenen Waldgebiet auf der Parzelle 94/73 wurde mit 20 m gemäß Rechtsplan beibehalten.

Auf der Parzelle 94/53 wurde die überbaubare Tiefe gegenüber 30 m im rechtswirksamen Plan auf 15 m reduziert.

Im Bereich der Parzellen 94/54 bis 94/57 wurden die überbaubaren Tiefen vom Grundsatz her beibehalten und eine gesamt zusammenhängende überbaubare Fläche ausgewiesen, um auch hier die bereits mehrfach erwähnte mögliche Ensemble-Bebauung um neu zu bildende Hofsituationen herum grundsätzlich zu ermöglichen. Im Bereich der Parzellen 94/58 bis 94/60 sowie 14/8 bis 14/3 wurde die überbaubare Fläche von vormals 20 m auf 15 m reduziert.

Im Bereich der Parzelle 11/3 wurde ebenfalls die vom Grundsatz im rechtswirksamen Plan ausgewiesene überbaubare Fläche beibehalten, jedoch insgesamt als eine gesamt überbaubare Fläche zusammengefaßt.

Herr Oskar Steiger (Ahl 16) trug in der Offenlage vor, daß er auf seinem Grundstück kein Gebäude mit Anschluß an die neue Erschließungsstraße errichten möchte. Den Bedenken wurde dahingehend Rechnung getragen, daß die vorgesehene zweite Baustelle aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wurde.

Die Geschossigkeit wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geändert. Es bleibt bei der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen.

Um die gestalterische Entwicklung dieser möglichen zwei Vollgeschosse im Hangbereich gestalterisch in den Griff zu bekommen, wurden zusätzlich zu der planungsrechtlichen Festsetzung Gestaltungsfestsetzungen getroffen (siehe dort).

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wurden trotz der Erhöhung der Maximalwerte in der novellierten Baunutzungsverordnung mit 0,4 GRZ und 0,8 GFZ beibehalten. Im rechtswirksamen Plan waren Teilbereiche mit 0,4 GRZ und 0,8 GFZ und 0,3 GRZ bzw. 0,6 GFZ festgesetzt. Dies korrespondierte teilweise nicht mit der gleichzeitig vorgenommenen großzügigen Festsetzung der überbaubaren Flächen. Bei erheblicher Einengung der überbaubaren Flächen - wie oben dargelegt - wurde nunmehr durchgängig im gesamten Baugebiet dafür ausgleichend eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden: Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Flächen

1. grundsätzlich zu Baubändern und größeren zusammenhängenden überbaubaren Flächen zusammengefaßt.

2.

Die Baubänder als solche wurden schmaler gefaßt als im rechtswirksamen Plan, um zum einen die Mindestabstände im rückwärtigen Bereich der Häuser zu vergrößern, zum andern auch um eine eindeutigere Abgrenzung des bebauten Bereiches zum nicht bebauten Bereich zu erreichen, damit auch der Nachbar erkennen kann, in welcher maximalen Tiefe auf dem Nachbargelände gegebenenfalls gebaut werden könnte und seine eigenen Bauabsichten darauf abstellen.

3.

Die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen zu Baubändern dient der Vergrößerung der Variabilität der Gebäudeanordnung sowie der Bauweise als solches.

Aus diesem Grund wurden die im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen der zwingenden Hausgruppenbebauung sowie der Einzel- oder Doppelhausbebauung und der reinen Einzelhausbebauung grundsätzlich zugunsten einer offenen Bauweise aufgegeben.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß gegenüber dem rechtswirksamen Plan keine Erhöhung der Nettobaupläche durch die Änderung erfolgt ist. Im Änderungsplan wurde eine überbaubare Fläche von 16.500 qm festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Landesbauordnung resultiert hieraus eine netto überbaubare Fläche von rd. 13.300 qm.

Im rechtswirksamen Plan, wo die Grenzabstände nach Landesbauordnung bereits bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche im Plan selbst berücksichtigt worden waren, sind rd. 15.800 qm überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Zielrichtung dieser Änderung ist die Erhöhung der Freizügigkeit des Privaten bei gleichzeitiger stärkerer Berücksichtigung der nachbarlichen Belange, insbesondere der Freihaltung der Privatsphäre im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude.

3.2 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes wurde vom Grundsatz beibehalten. Sie ist auch bereits überwiegend realisiert. Verzichtet wurde in der Änderung auf eine Differenzierung der Fahrstraßen und Bürgersteigsflächen. Es wurden lediglich die gesamten Verkehrsflächen als solche ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich wurde an der ehemaligen Planstraße E die Lage des Wendehammers zugunsten einer wirtschaftlicheren Erschließung um ca. 30 m - 35 m rückversetzt angeordnet.

Im Bereich der Einmündung der Straße "Ahler Kopf" in die K 66 "Ahl" wurde die Straße entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesen.

Im Bereich der Bebauung Parzelle 14/6 bis 11/3 wurde die Erschließungsfestsetzung wie folgt vorgenommen: Vor den Häusern der Parzelle 14/6 und 14/3 wurde eine Erschließungsstraßenanbindung vorgesehen, so daß diese beiden Häuser noch an die Straße "Ahler Kopf" angeschlossen sind. Zwischen dieser Erschließung und der Parzelle 94/69 wurde lediglich ein Fußweg auf der Parzelle 94/68 vorgesehen, so daß auf der Parzelle 94/69 ein Wendehammer entstehen muß. Über diesen Wendehammer ist das Haus Nr. 32a erschlossen, d. h. dieses Grundstück ist nicht an die Straße "Ahler Kopf" angeschlossen, sondern über die Wegeparzelle 100/11 anzufahren. Durch die Ausweisung eines zwei Meter breiten Fußweges ist jedoch im Falle einer Notlage und einer Blockierung der Wegeparzelle 100/11 ein Notausweichen auf die Straße "Ahler Kopf" für PKW-Verkehr technisch gegebenenfalls möglich.

Der Wirtschaftsweg entlang der forstwirtschaftlichen Fläche Parzelle 94/73 wurde gemäß Katasteraufmessung nach seinem tatsächlichen Verlauf im Bebauungsplan festgesetzt und weicht damit von der Ausweisung im rechtswirksamen Plan ab. Er entspricht nunmehr der tatsächlichen Lage.

Der Wirtschaftsweg wurde jedoch lediglich bis zum Wendehammer auf der Parzelle 101/11 vorgesehen, da die forstwirtschaftlichen Fahrzeuge den Steilhang nicht befahren können. Die Wegeparzellenverlängerung in diesem Steilhang wurde als Fußweg festgesetzt.

Die Ausweisung der Parkplätze wurde vom Grundsatz gemäß rechtswirksamen Plan beibehalten. Lediglich im Bereich des Wendehammers an der Grüninsel 94/63 wurden die Parkplätze gegenüber dem rechtswirksamen Plan vergrößert, um möglichen zusätzlichen Parkplatzbedarf in diesem Bereich ausreichend abdecken zu können.

Entlang der Kurvenausbildung Parzelle 94/75 wurde statt der Senkrechtaufstellung eine Parallelaufstellung der Parkplätze aus Verkehrssicherheitsgründen vorgesehen.

Da eine wesentliche Veränderung der Straßenverkehrsflächen durch die Änderung nicht vorgenommen worden ist, ändern sich auch die notwendigen Böschungsflächen für die Verkehrsflächen nur geringfügig bzw. gar nicht.

3.3 Neben diesen wesentlichen Änderungen wurden ergänzend folgende bauplanerischen Ergänzungen vorgenommen:

1.
Zur Vermeidung von Störungen des Gebietes wurden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Durch das stark topographisch bewegte Gelände eignet sich diese Fläche nicht für solche großflächigen Anlagen.

2.

Gegenüber dem rechtswirksamen Plan, bei dem Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwuch zulässig waren, wurde in der Änderung festgesetzt, daß Garagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Allerdings darf die Garagenhinterkante eine maximale Grundstückstiefe von 15 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß nach wie vor mindestens 5 m betragen. Diese Festsetzungen für Garagen gelten auch sinngemäß für Stellplätze. Damit wird sichergestellt, daß die Privatbereiche hinter den Gebäuden nicht in unzumutbarer Weise durch parkende Fahrzeuge des Nachbarn beeinträchtigt werden können. Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung sind die zulässigen Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen in die Grundflächenberechnung neu miteinzubeziehen.

Da die Grundflächenausweisung mit 0,4 beibehalten worden ist, wurde gleichzeitig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß auch die zulässigen Grundflächen von Garagenstellplätzen, Carpots (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sowie Tiefgaragen bis zu 50 % überschritten werden dürfen, jedoch bis zu einer Höchstgrenze von 0,8 GRZ um den vorherigen Rechtszustand wiederherzustellen.

Das Straßenbauamt hat in der Offenlage nochmal darauf hingewiesen, daß keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, jedoch im Hinblick auf die benachbarte K 66 im Bereich der Bebauung Ahl mit einer Verkehrsbelastung von 11 77 Kfz/24 Std. zu rechnen ist.

Die Beurteilung von Immissionen, insbesondere Straßenimmissionen, ist im Bebauungsplanverfahren nach DIN 18005, Teil 1, "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" vorzunehmen.

Mit Rundschreiben vom 30.11.1988 hat das Ministerium der Finanzen diese DIN zur Beurteilung bei Bebauungsplänen eingeführt.

Hiernach können vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen angewendet werden.

Bei Anwendung der Anlage 1, Diagramm Nr. 22 für Tag- und Nachtzeit ergibt sich für die vorgesehene Bebauung an der Straße Ahl, bei einem Abstand von 12,50 m zur Achse der nächstgelegenen Fahrbahn (bzw. 17,50 m zur Achse der nächstgelegenen Fahrbahn) am Tag ein zu erwartender Mittelungspegel von 63 dB(A) (bzw. 62 dB(A)) und in der Nacht von 53 dB(A) (und 51 dB(A)). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Anlage 2 für allgemeine Wohngebiete, wie hier festgesetzt, von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um 6 - 8 dB(A) überschritten.

Es sind deshalb entweder aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen im Plan festzusetzen.

Die Überschreitung der Lärmrichtwerte ist in der ermittelten überschlägigen Größe als sehr relativ anzusehen.

Nach der Erstattungsrichtlinie an Bundesfernstraßen werden bei berechneten Mittelungspegel von 60 - 64 dB(A) am Tag und 50 - 54 dB(A) in der Nacht (wie hier angegeben) lediglich Lärmschutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse 1 erforderlich. Bereits aus Wärmeschutzgründen werden aber heute regelmäßig Lärmschutzfenster der Lärmschutzklasse 2 eingebaut, so daß ein ausreichender passiver Lärmschutz bereits aus Wärmeschutzgründen schon im Regelfall zu erwarten sein wird.

Im Bebauungsplan wurden daraufhin passive Lärmschutzmaßnahmen dahingehend festgesetzt, daß an den zur K 66 ausgerichteten Fassaden der Bebauung an der K 66 "Ahl" ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w$ von mindestens 30 dB(A) für Fenster, Außentüren und Lüftungen und 35 dB(A) für Dächer und Außenwände einzuhalten ist. Schlafzimmer und Kinderzimmer dürfen zu diesen Fassaden keine notwendigen Fenster aufweisen.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Parallel zur Verringerung der Tiefen der überbaubaren Flächen zur städtebaulichen Einordnung der möglichen Baukörper wurden in der Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Plan in erheblichem Umfang gestalterische Festsetzungen vorgenommen. Folgende Festsetzungen wurden dabei getroffen:

Um die Gestaltung der Gebäude - insbesondere an den Hangbereichen, dem sensiblen Landschaftsbereich und der Nachbarbebauung - angemessen zu regeln, wurde im Bebauungsplan erstmalig eine Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde mit 12,50 m gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von der Oberkante Dachhaut am First bis zum natürlichen Gelände festgesetzt. Die bergseitige Sockelhöhe darf nach wie vor 0,5 m betragen. Bei auf einem Grundstück gestaffelt angeordneten Gebäuden ist die zulässige Gebäudehöhe an jedem Einzelgebäude separat zu ermitteln. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß auch bei extremer Hangneigung die Gebäude bei möglicher zweigeschossiger Bauweise nicht in unproportionaler Weise "erschlagend" in Erscheinung treten.

Um eine Gliederung der Fassaden zu ermöglichen, wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, daß eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m auf 1/3 Gebäudebreite vorgenommen werden darf. Jedoch darf in keinem Falle eine Gesamtbreite von 8,0 m überschritten werden. Dies hat insbesondere Bedeutung für die Ausbildung von Erkern, Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen und u. ä..

Die Festlegung der Firstrichtung der Gebäude wurde gegenüber dem rechtswirksamen Plan zur größeren Variabilität der möglichen Bebauung aufgehoben.

Die zulässige Dachneigung wurde von bisher 30°-35° auf 42°-48° verändert, um eine wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Ebenso wurden aus gleichen Überlegungen heraus Dachgauben und Zwerghäuser erstmalig zugelassen. Allerdings wurden sehr dezidierte gestalterische Festsetzungen für die Einzelausgestaltung der Dachlandschaft insbesondere hinsichtlich der zulässigen Zwerghäuser und Dachgauben vorgenommen. Mit diesen dezidierten Festsetzungen zur Dachlandschaftsgestaltung sollen gestalterische Grundsätze eingeführt werden bei gleichzeitig erhöhter variabler Bauweise und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Gebäudeflächen (z.B. im Dachraum). Die Änderung verfolgt damit das Ziel, zum einen dem einzelnen Bauherren eine größere gestalterische Freizeit zu eröffnen, indem statt Baufenster Baubänder - und damit größere zusammenhängend überbaubare Flächen auch im Sinne einer Ensemble-Bebauung - geschaffen werden. Gleichzeitig soll jedoch durch die umfassende Festsetzung gestalterischer Grundprinzipien ein gestalterisches Grundkorsett dem Gebiet innewohnen, das zu einem - bei aller gestalterischen individuellen Vielfalt - harmonischen Gesamteindruck der Bebauung sicherstellen soll.

4.0 Grünordnung

In den Bebauungsplan wurde die vorhandene Grünordnung des rechtswirksamen Planes übernommen und mit den vorgenommenen Änderungen der überbaubaren Flächen abgestimmt. Es wurde darüber hinaus festgelegt, daß die eingetragene Baum- und Strauchpflanzung spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken vorgenommen werden muß.

Die Ausweisung der forstwirtschaftlichen Fläche bis an die Erschließungsstraße "Ahler Kopf" entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die vorhandene Böschungsfäche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

Da weder eine Ausweitung des Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes oder eine
Vergrößerung der überbaubaren Flächen noch
eine Erhöhung der Kubatur der möglichen
Bebauung, im Rahmen der vorliegenden
Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Plan,
vorgenommen worden ist, wird eine "über die
bereits im Bebauungsplan vorgenommene grün-
ordnerische Festsetzung hinausgehende" Grün-
ordnung nicht erforderlich.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfall-
wirtschaft Montabaur schlug in seiner
Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlage
vor, die dezentrale Sammlung von Nieder-
schlagwasser auf den jeweiligen Grundstücken
zu Brauchwasserzwecken vorzunehmen. Unge-
achtet dessen, ist die Versiegelung der Bau-
flächen auf ein Mindestmaß zu bringen. Hier-
für empfiehlt das staatliche Amt für Wasser-
und Abfallwirtschaft Montabaur private wie
öffentliche Verkehrsflächen, wie z.B.
Terrassen, Stellplätze und Parkplätze und
Fußwegen durchsickerungsfähig auszubilden.

5.0 Hinweise

- Die Grundstückseigentümer unterliegen der
Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungs-
pflicht nach dem Denkmalschutz- und
-pflegegesetz, falls durch Bauarbeiten
Bodenfunde aus vor- und frühgeschicht-
licher Zeit freigelegt werden sollten. Der
Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt
für Denkmalpflege, Abteilung archäologische
Denkmalpflege, frühzeitig zu melden. Diese
Meldung ist dem Landesamt für Denkmal-
pflege, Abteilung Bodendenkmalpflege,
Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreit-
stein, 56068 Koblenz, zu erstatten.
- Das Deckblatt I des Bebauungsplanes
"Nr. 11 - Ahler Kopf" löst den bisherigen
Bebauungsplan "Nr. 11 - Ahler Kopf",
rechtswirksam seit dem 25.03.1985, ab.

- Die festgesetzten oder zu ermittelnden Maße beziehen sich auf die Strichmitten der schwarz-weiß Darstellung der Planzeichnung.
- Im Bebauungsplanverfahren werden je Wohnung zwei Stellplätze gefordert, wobei maximal zwei Stellplätze hintereinander angeordnet werden müssen.
- Die im Rahmen des Straßenbaus notwendigen Fundamente der Straßenrandbegrenzung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6.0 Maßnahmen der Bodenordnung

Die notwendigen Verkehrsflächen wurden bereits parzelliert und in der Örtlichkeit vermarktet. Zusätzliche formelle Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.0 Flächenbilanz

Außengebietsgrenze:

63.000,00 qm = 6,30 ha = 100,00 %

Verkehrsflächen:

10.369,00 qm = 1,04 ha = 15,90 %

Öffentliches Grün:

3.661,50 qm = 0,37 ha = 6,3 %

Fl. f. d. Forstwirtschaft:

11.300,00 qm = 1,13 ha = 17,46 %

Nettobaupfläche

- durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche:

16.488 qm = rd. 16.500 qm

- o.g. Fläche unter Berücksichtigung der seitl. Abstände:

13.246 qm = rd. 13.300 qm

rechtskräftiger Bebauungsplan

überbaubare Fläche

(durch Baugrenze festgesetzt):

15.760 qm = rd. 15.800 qm

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
210 qm.

8.0 Kosten der Erschließung

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen über die
Festsetzungen des bestehenden rechtswirk-
samen Bebauungsplanes hinaus entstehen
nicht. Zusätzlicher Kostenaufwand für
öffentliche Erschließungsmaßnahmen wird des-
halb durch die vorliegende Änderung nicht
erzeugt.

Sinzig, im Oktober 1993