

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 Wohnbau land 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);
- 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;
- Landespflegegesetz (LPfLG) 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 des Bebauungsplanes

Bestandteile der Bebauungsplan-Änderung sind

- eine Planzeichnung im Maßstab 1:500;
- diese Textlichen Festsetzungen.

Beigefügt sind

- eine Begründung;
- die „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Bauvorhaben in Niederlahnstein“, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Paul Pies, Boppard, vom 01.02.1999 sowie dessen Nachtrag vom 06.10.2003.

1.1.3 Gliederung des Bebauungsplanes

1	Textliche Festsetzungen	1
1.1	Formelle Grundlagen	1
1.1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.1.2	Bestandteile des Bebauungsplanes	2
1.1.3	Gliederung des Bebauungsplanes	3
1.1.4	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	3
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	4
1.2.1	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA	4
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	5
1.2.4	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	5
1.2.5	Private Grünflächen	5
1.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.2.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
1.2.8	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	6
1.2.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	8
1.3.1	Äußere Gestaltung von Lärmschutzwänden	8
1.3.2	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	8
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	9
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	9
1.4	Artenlisten	9
1.5	Hinweise und Empfehlungen	10
1.6	Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerke	13
2	Begründung	14
2.1	Anlass der Planung	14
2.2	Verfahren	16
2.3	Planungskonzeption	17
2.4	Belange des Immissionsschutzes	20
2.4.1	Immissionsproblematik aus dem Verkehr der Bundesstraße 42	20
2.4.2	Problematik gegenüber dem „Sondergebiet: Militärisches Gelände“ ...	23
3	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerke	25

1.1.4 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Die flächenmäßig deckungsgleichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rosenhof“ werden mit Rechtskraft dieser Änderung aufgehoben.

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1.2.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche und kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3;
 - die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6;
 - die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit II.
-
- 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.
 - Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei festgesetzt.

1.2.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

- Die Führung von Versorgungsleitungen (einschließlich Leitungen der Telekommunikation) darf nicht oberirdisch erfolgen.

1.2.5 Private Grünflächen

- Die Privaten Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen über 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Einfriedungen und notwendiger Schallschutzeinrichtungen nach den Maßgaben des Bebauungsplanes.
Ausnahmsweise zulässig ist die Anlage von Zugängen und Zufahrten innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und eventuell hierfür erforderlich werdende Aufschüttungen und Abgrabungen, Treppen und Rampen (letzteres auch außerhalb dieser Flächen).
- Der Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der B 42 wird von Seiten des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Diez nicht zugestimmt.
Anschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) sind außerhalb der Straßeneigentumsflächen der Bundesstraße vorzunehmen.
- Darüber hinaus können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der in § 9 Abs. 1 FStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m entlang der freien Strecke der B 42, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße, eingehalten wird.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb der Privaten Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden.

1.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Privaten Grünflächen sind als Obst-Wiesenflächen oder Feldgehölz aus standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern der Artenlisten anzulegen und zu pflegen.
- Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
- Für Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Straßeneigentumsflächen der Bundesstraße ist ein Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.

1.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Bewohner und Besucher der hiervon erschlossenen Grundstücke zu belasten.

1.2.8 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

- Innerhalb der als solche gekennzeichneten Fläche A ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wände und/oder Wälle) mit einer Höhe von 3-4 Metern auf dem Niveau 109-112 Meter über NN festgesetzt, die den Anforderungen und Ergebnissen der „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Bauvorhaben in Niederlahnstein“, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies vom 01.02.1999 sowie dessen Nachtrag vom 06.10.2003, Rechnung trägt.
- Innerhalb der als solche gekennzeichneten Fläche B ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wände und/oder Wälle) mit einer Höhe von 3 Metern auf dem Niveau 106,50-109,50 Meter über NN festgesetzt, festgesetzt, die den Anforderungen und Ergebnissen der „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Bauvorhaben in Niederlahnstein“, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies vom 01.02.1999 sowie dessen Nachtrag vom 06.10.2003, Rechnung trägt.

- An dem als solchen gekennzeichneten Punkt C ist die Errichtung einer Tor-Anlage mit einer Höhe von mindestens drei Metern festgesetzt, die den Anforderungen und Ergebnissen der „Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Bauvorhaben in Niederlahnstein“, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüros für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm Paul Pies vom 01.02.1999 sowie dessen Nachtrag vom 06.10.2003, Rechnung trägt.
- In den der B 42 zugewandten Gebäudeseiten des Allgemeinen Wohngebietes ist ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 50 dB für die Gebäudeaußenwände und von mindestens 40 dB für Dachflächen einzuhalten.
- In den der B 42 zugewandten Gebäudeseiten des Allgemeinen Wohngebietes müssen Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI Richtlinie 2719 entsprechen und im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 35 dB besitzen. (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 Vorhaltemaß von 2 dB zu berücksichtigen, um bauseitige Unwägbarkeiten zu kompensieren. Für Balkontüren erhöhen sich die Anforderungen um 3 dB.)
- In den der B 42 abgewandten Gebäudeseiten des Allgemeinen Wohngebietes sind Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von mindestens 30 dB ausreichend. (Da der Kostenunterschied relativ gering ist, empfiehlt sich auch hier der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3.)
- In den mehr als 3,00 m über Geländeoberfläche liegenden Geschossen des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Schlaf- und Aufenthaltsräume in den der B 42 zugewandten Gebäudeseiten keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen (beispielsweise durch den Einbau von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen) die Orientierungswerte eingehalten werden, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb von Gebäuden keine schutzbedürftige Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden können.

1.2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die in der Planzeichnung als solche festgesetzten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Im Falle des Abgangs sind diese durch eine angemessene Neupflanzung aus den Artenlisten zu ersetzen. Die Flächen sind während der Bauarbeiten vor Lagerung von Baumaterialien oder Boden sowie vor Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen

1.3 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

1.3.1 Äußere Gestaltung von Lärmschutzwänden

- Die nach 1.2.8 „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“ zu errichtenden Lärmschutzwände sind in ihrer Farbgebung der Umgebung anzupassen, d.h., in einem erdfarbenen Ton zu halten.

1.3.2 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- Die maximale Wandhöhe darf auf $\frac{2}{3}$ der Länge der Traufseite des Gebäudes den Wert 6,50 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist definiert als das senkrecht auf der Wand der jeweiligen Traufseite gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion); Vor- und Rücksprünge in der Traufseite sowie Breite und gegebenenfalls Höhe von Zwerchhäusern und „Dritten Giebeln“ sind zu berücksichtigen.
- Die maximale Firsthöhe darf den Wert 9,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert.
- Bei einer tatsächlichen Wandhöhe von mehr als 6,50 m sind Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchhäuser und „Dritte Giebel“ nur bis zur Hälfte der zugehörigen Traufseite zulässig.

1.3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks sind mit Rasen, Boden-deckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Bepflanzung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks sind jegliche Arten von standortgerechten Gehölzen und Stauden zulässig mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten und bezüglich der Gesamtzahl an Gehölzen maximal 25 % betragen dürfen.

1.3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- Die an den Knotenpunkten aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhaltenen 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 Anfahrsicht 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.

1.4 Artenlisten

- Laubbäume: *Acer monspessulanum* (Burgen-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Betula pendula* (Sandbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Buche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Ulmus minor* (Feld-Ulme).
- Sträucher: *Acer campestre* (Feldahorn), *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Rainwaide), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Hollunder), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Viburnum lantana* (Schneeball).

- Laubbäume für Vorgärten und Gärten: 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).
- Obstbäume (Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten des Naturparks Nassau):
Apfelbäume: Boikenapfel, Boskopp, Danziger Kantapfel, Geflammt 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;
Wallnussbäume: Franquette, Mayette, Parisienne.

1.5 Hinweise und Empfehlungen

- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollen 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 Rückhaltevermögen 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.

- Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr RLP, Straßen- und Verkehrsamt Diez weist darauf hin, ...
 - ... dass für die baulichen Anlagen entlang der freien Strecke der B 42 ist der in § 9 Abs. 1 FStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße, einzuhalten ist;
 - ... dass die Erschließung des Plangebietes nur über die bestehende Erschließungsstraße erfolgen darf;
 - ... dass der Herstellung von unmittelbaren Zufahrten und Zugängen an die freie Strecke der B 42 von Seiten des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Diez nicht zugestimmt wird;
 - ... dass Anschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) außerhalb der Straßeneigentumsflächen der Bundesstraße vorzunehmen sind und eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren einschl. der erforderlichen Planunterlagen für erforderlich gehalten wird;
 - ... dass für Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Straßeneigentumsflächen der Bundesstraße ein Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten ist;
 - ... dass für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Stadtkanalisation zu sorgen ist und dem Straßengelände – insbesondere den offenen Gräben – keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden dürfen;
 - ... dass die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der Bundesstraße ohne vorherige Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nicht geändert werden dürfen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass in der Gemarkung des Plangebietes ist nach dortigen Archivunterlagen mit Relikten des Altbergbaues zu rechnen sei. Aus diesem Grund lassen sich, im Falle eines ehemals untertägigen Abbaues, Auswirkungen auf ihr Planvorhaben (z.B. Bodensetzungen und Tagesbrüche) nicht ausschließen. Die Einsichtnahme in die Archivunterlagen kann bei der Abteilung Bergbau, der Außenstelle Koblenz, nach vorheriger Terminabsprache erfolgen.
- Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Düren, BBN 27, Moselweißer Str. 70, 56073 Koblenz, so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Die Süwag Energie AG weist für die Projektierung der Bepflanzung vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin. Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlage muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr auf 50 cm verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Süwag Energie AG abzustimmen.
- Kabel Deutschland weist darauf hin, dass es Planungen für eine Breitbandverkabelung dieses Baugebietes noch nicht gibt, da erst Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt werden müssen. Diese Berechnungen sind sehr von den Partnern bzw. von einem evtl. Bau-träger abhängig. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das geplante Neubaugebiet mit Breitbandkabel zu versorgen. Wir bitten Sie daher, uns auch in Zukunft in den Planungsfortgang mit einzu-beziehen."
- Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/579400.

1.6 Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerke

AUSFERTIGUNG

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, 31. MÄRZ 2004

PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETUNG

DER BESCHLUSS DER SATZUNG WURDE IM RHEIN-LAHN-KURIER NR. 16 VOM 16. APRIL 2004 BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

GEZ. GABRIELE LASCHET-EINIG

.....

LAHNSTEIN, 20. APRIL 2004

GABRIELE LASCHET-EINIG – BÜRGERMEISTERIN

2 Begründung

2.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 13 - Rosenhof - wurde in den Jahren 1983 bis 1985 aufgestellt und erlangte Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 10. September 1985.

Grundlegende Absicht der damaligen Planung war es, ein Wohngebiet zu schaffen, dass sich möglichst harmonisch dem Gelände und der Lage hoch über der Stadt anpasst. Eine lockere Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise sollte sich in die vorhandene Parklandschaft mit dem erhaltenswerten Baumbestand integrieren.

Ungeachtet der tatsächlich steigenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken der letzten Jahre, hat sich eine Bebauung des Geländes um den Rosenhof nicht eingestellt. Lediglich zwei Bauanträge im Süden des Gebietes wurden 1992 eingereicht und genehmigt. Schon damals wurde seitens des Eigentümers der Flächen geäußert, dass eine nach Bebauungsplan zulässige Bebauung nicht mehr seinen Vorstellungen entspreche und mit Rücksicht auf den „Naturpark“ mit wertvollem Baumbestand ein weiterer Vollzug der Planungen wohl nicht geschehen werde. Eine Erschließung des Gebietes unterblieb daher.

Erst als im Sommer 1996 Teile des Rosenhofes veräußert werden sollten und zwangsläufig die Situation eintrat, das gemeindliche Vorkaufsrecht für die öffentlichen Verkehrs-, Wege- und Grünflächen des Plangebietes auszuüben, tat sich ein akuter Handlungsbedarf auf. Nur auf diese Weise konnte der Bebauungsplan vollzogen werden, wenn die dort festgesetzten öffentlichen Flächen auch im Eigentum der öffentlichen Hand sind.

Da der Wunsch nach Erschließung des Gebietes nach den Festsetzungen des damals schon über zehn Jahre alten Bebauungsplanes jedoch beim Eigentümer der gesamten Flächen nicht mehr bestand, erklärte sich dieser mit einer Teilaufhebung einverstanden. Als Grenze für diese Teilaufhebung wurde die im Bebauungsplan eingetragene Nutzungsgrenze nördlich des Gebäudes Rosenhof in West-Ost-Richtung verlängert, so dass der südlich dieser Linie gelegene Bereich ersatzlos aufgehoben wurde.

Nach der Genehmigung durch die damalige Bezirksregierung Koblenz erhielt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Rechtskraft mit der öffentlichen Bekanntmachung am 6. Juni 1997.

In den darauf folgenden fünf Jahren hatten sich mehrere Interessenten nach den verbliebenen Baulandflächen erkundigt. Die Festsetzungen des

nummehr - seit seines Entstehens - fast zwanzig Jahre alten Bebauungsplanes zeigten sich ob ihres kleinteiligen Regelungscharakters jedoch meist hinderlich. Im Gegensatz dazu fiel die aus den früheren 80er-Jahren stammende großzügige Straßenführung mit üppigen Breiten, Gehwegen und Wendeanlagen negativ ins Gewicht.

Auch hatten sich die damaligen Vorstellungen zur Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der B 42 zwischenzeitlich gänzlich überholt. Ein vom Grundstückseigentümer im Jahr 1999 in Auftrag gegebenes Gutachten zeigte auch andere Lösungsmöglichkeiten der Lärmschutzgestaltung auf. Eine Integration dieses Gutachtens in einen neuen Bebauungsplan, der den heutigen Anforderungen gerecht wird, hatte bislang aber nicht stattgefunden.

Mit einem Schreiben, das die Verwaltung am 31. Mai 2002 erreichte, bat der Grundstückseigentümer nunmehr um eine weitere Änderung des Bebauungsplanes, damit das Gebiet in einer - wie er selbst ausführt - wesentlich aufgelockerten Bebauung genutzt werden kann.

Zwar sieht § 2 Abs. 3 BauGB vor, dass kein Anspruch auf die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen besteht, doch kann die Gemeinde mit dem seit Mitte der 90er-Jahre eingeführten Instrument des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB beschließen, dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen - dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Ausarbeitung städtebaulicher Planungen - auf Kosten des Vertragspartners durchgeführt werden kann. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Ausschuss sowie Stadtrat wurden in ihren Sitzungen am 20. und 24. Juni 2002 über dieses Vorgehen in Kenntnis gesetzt und ein Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan „Rosenhof“ dahingehend geändert wird, in dem der nach seiner Teilaufhebung verbliebene nördliche Bereich gänzlich neu für eine aufgelockerte und zeitgemäße Wohnbebauung konzipiert wird. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt, sobald ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer als Vorhabenträger abgeschlossen sei.

Da der Bebauungsplan „Rosenhof“ bereits bei seiner Entstehung in den 80er-Jahren vom Grundstückseigentümer finanziert wurde, sollte dieses Modell wieder zur Anwendung kommen. Ein solcher Vertrag wurde mit Datum vom 25. September 2002 unter den Beteiligten abgeschlossen. Zwischenzeitlich hatte der Vorhabenträger (Grundstückseigentümer) den Auftrag zur Erstellung des Änderungsplanes an ein Planungsbüro vergeben, dessen vorgelegter Entwurf in der Sitzung des Stadtrates am 19. März 2003 anerkannt wurde.

2.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Rosenhof“ zu ändern. Das als „Erste Änderung des Bebauungsplanes ‚Rosenhof‘“ benannte Planungsverfahren wurde am 14. März 2003 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 11 mit dem Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24. März bis 4. April 2003 statt. Dies wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 11 vom 14. März 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 12. März 2003 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.

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 12. Mai 2003 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.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. November 2003 die Planung in der damals vorliegenden Fassung - unter Berücksichtigung der getätigten Abwägungsbeschlüsse - anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8. Dezember 2003 bis 14. Januar 2004 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 48 vom 28. November 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. Dezember 2003 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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 8. März 2003 vorgenommen. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 8. März 2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Der Oberbürgermeister hat am 31. März 2004 bescheinigt, dass die Textlichen Festsetzungen nebst Planzeichnung 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.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde anschließend am 16. April 2004 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 16 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

Die neue Planung geht von gänzlich geänderten Vorstellungen aus. Die ursprüngliche Verdichtung, die der frühere Bebauungsplan für das gesamte Gelände des Rosenhofes vorgesehen hatte, wurde bereits mit der Teilaufhebung des südlichen Bereiches ad akta gelegt. Das verbleibende Baurecht für den nördlichen Bereich wird neu geordnet und dabei in erheblichem Maße reduziert.

Die ursprüngliche Straßenführung mit einer zum Teil beidseitigen Bebauung wird zugunsten von Bauflächen aufgegeben, die maximalen Raum für etwa fünf Gebäude schaffen. Diese teilen sich in die Flächen nördlich und südlich der bestehenden Einfriedungsmauer des Rosenhofes.

Nördlich der Mauer gibt eine überbaubare Fläche Spielraum für ein bis zwei Gebäude, südlich davon für etwa drei Gebäude. Die Festsetzung des Bebauungsplanes über Art und Maß der Nutzung sowie die gestalterische Ausformung der Gebäude bleiben dabei identisch.

Der Eigentümer des Geländes, der als Vorhabenträger Planung und Umsetzung finanziert, hat sich selbst zu dieser Änderung entschlossen und gleichzeitig auch auf mögliche Entschädigungsforderungen, die aus einer Bebauungsplanänderung resultieren können, verzichtet.

Den neuen Zielvorstellungen lässt sich aus gesamtstädtischer Sicht ebenso zustimmen wie den früheren Überlegungen, die entsprechend der damaligen Zeit angemessen waren.

Mit der jetzigen Individuallösung, die insbesondere auf die spezifischen Bauwünsche der späteren Bewohner eingeht, wird dem Gesamtensemble des Rosenhofes und seiner ihn umgebenden Parklandschaft mehr

Rechnung getragen, als es der frühere rechtsverbindliche Bebauungsplan vorsah.

Insbesondere die weitaus geringere Versiegelung und die damit verbundene Zunahme von Grün- und Freiflächen enthebt die Bebauungsplanänderung jeglicher Diskussion über Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.

Ein zweiter Aspekt, den es bei der Neuplanung zu prüfen galt, liegt in den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – in diesem Fall die zwingend erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehr der Bundesstraße 42.

Schon die ursprüngliche Planung hatte zu Beginn der 80er-Jahre auf der Grundlage eines TÜV-Gutachtens Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese mussten allerdings aufgrund der neuen Anordnung überbaubarer Flächen überprüft und angepasst werden. So galt es, eine möglichst wirtschaftliche Lösung zu finden, die im Verhältnis von Aufwand zu Nutzen den größtmöglichen Effekt bringt.

Mit Hilfe modernster Mess- und Rechenmethoden hat das Schalltechnische Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Paul Pies, Boppard-Buchholz, die notwendigen Maßnahmen ermittelt und in seinem Gutachten vorgegeben.

Der Bebauungsplan hat die entsprechenden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in einer Symboldarstellung vorgenommen und verweist mit den notwendigen Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf das dazugehörige Gutachten.

Ein weiterer Unterschied gegenüber dem früheren Bebauungsplan ist die Regelung der Erschließungsfläche. Die verdichtete Bebauung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, wie sie Anfang der 80er-Jahre in einer üppigen Breite bis hin zu groß dimensionierten Wendeanlagen vorgesehen war.

Mit der Erschließung von nur wenigen neuen Gebäuden – zuzüglich der bestehenden beiden – kann auf die flexible Möglichkeit der Nutzung von Geh- und Fahrrechten zurückgegriffen werden: so muss innerhalb der vom Bebauungsplan durch Randsignatur vorgegebenen Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden, damit alle Gebäude mit der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße verbunden werden.

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bewegen sich in einem bewusst großzügig gesetzten Rahmen. Die ausschlaggebenden Festsetzungen für das Gebiet befinden sich in den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung – verbunden mit der Regelung, nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude zuzulassen. Damit wird die Struktur des Gebietes und das hierdurch hervorgerufene Verkehrsaufkommen verbindlich eingegrenzt.

Außerdem maßgebend ist die Gebäudehöhe, da sie auch Auswirkungen auf die Nutzung der Obergeschosse und damit die Höhe der Lärmschutzanlagen hat. Letzteres geht einher mit den Festsetzungen über Dachaufbauten, Zwerchhäusern und dritten Giebeln, da durch sie in den Obergeschossen Nutzungen möglich werden, die durch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr geschützt sind.

Die im gewissen Rahmen zwingend vorgeschriebene Verwendung regionstypischer und standortgerechter Bäume und Sträucher trägt einerseits dazu bei, dass der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert wird, führt aber gleichzeitig dazu, dass eine ökologische Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand stattfindet. Mit diesen wenigen landespflegerischen Festsetzungen soll über den Bestand hinaus gesichert werden, dass sich die Flora im heimischen Rahmen hält und nicht in gänzlich exotische Gefilde wandelt.

Die Nutzung des Gebietes soll einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Dabei wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Nutzungen als ausnahmsweise zulässig zu erklären bzw. nicht zuzulassen.

Die Abgrenzung zu einem Reinen Wohngebiet ist aus mehreren Gründen vom Allgemeinen Wohngebiet vorzunehmen. Zum einen sind alle in den letzten Jahren innerhalb der Stadt Lahnstein ausgewiesenen Wohnbaugebiete mit dem Prädikat des „Allgemeinen Wohngebietes“ versehen worden.

Bei einem Reinen Wohngebiet sind einzelne Nutzungsarten, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden nichtstörenden Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Einschränkung muss sich das Gebiet allerdings nicht auferlegen lassen, da diese Nutzungen durchaus verträglich sind. Die Vorbelastung durch die B 42 steht darüber hinaus einem Reinen Wohngebiet entgegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet für unzulässig erklärt werden aber die sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden gegenüber den nach der Benutzungsverordnung möglichen Höchstgrenzen um jeweils ein Viertel reduziert, so dass eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit verbleibt.

Im Übrigen ist das Baugebiet durch die Wahl der getroffenen Festsetzungen so ausgelegt, dass sich sein Charakter an die bereits vorhandene Bebauung anlehnt. Die Festsetzung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt die Kubatur der künftigen Baukörper auch im Zusammenspiel mit den Vorgaben 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.

2.4 Belange des Immissionsschutzes

Die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Verkehr der Bundesstraße 42 und die Immissionsproblematik gegenüber dem „Sondergebiet: Militärisches Gelände“ war zu ermitteln und beurteilen.

2.4.1 Immissionsproblematik aus dem Verkehr der Bundesstraße 42

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen durch die Bundesstraße 42 wurden unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen des Prognosejahres 2015, die auf Zählwerten aus dem Jahr 1995 basieren, berechnet.

Die B 42 verläuft in Nord-Süd-Richtung, wobei das Höhenniveau der Straße in Richtung Süden kontinuierlich abfällt. Die B 42 ist tiefer gelegen und weist zu der östlich angrenzenden Baufläche zum Teil deutliche Höhenunterschiede auf. Lediglich der nördliche Verlauf der B 42 und das Brückenbauwerk sind frei einzusehen. Ab dem Brückenbauwerk steigt das Gelände bis zu einem Abstand von ca. 60 m zum Brückenbauwerk in Richtung Süden auf gleiches Höhenniveau zur B 42 an. Von hier ab in südlicher Richtung ist zum Plangebiet eine Böschung von bis zu acht Meter vorhanden. Die Böschung wird entlang der B 42 durch eine Stützmauer gesichert. Dieser Streckenabschnitt der B 42 ist vom geplanten Bauvorhaben nicht einzusehen. Oberhalb der Böschung ist das Geländehöhe in Richtung Deines-Bruchmüller-Kaserne teilweise eben bzw. steigt nur geringfügig an.

Im Gutachten vom 01.02.1999 sowie in einem Nachtrag vom 09.10.2003 wurde das geplante Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht bewertet. In dieser schalltechnischen Untersuchung waren die zu erwartenden Verkehrsgeräuschemissionen auf dem Baugrundstück zu ermitteln und im Falle der Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 schallmindernde Maßnahmen auszuarbeiten.

Die Berechnungen ergaben, dass sowohl der Tagesorientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 db(A) als auch der Nachtorientie-

rungswert von 45 db(A) im Erdgeschoss bzw. Außenwohnbereich und auch in den Obergeschossen überschritten wird.

Aufgrund der vorhandenen Topographie wird im Wesentlichen die Geräuschsituation durch die freie Schalleinstrahlung aus Richtung Norden bestimmt. Der südliche Abschnitt der B 42 ist abgeschirmt.

Somit kann das geplante Bauvorhaben aufgrund des recht hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße B 42 nur durch aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall - im östlichen Bereich im Erdgeschoss zur Tageszeit ausreichend geschützt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation empfiehlt das Gutachten, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von drei bis vier Meter aufzuschütten, um die Schalleinstrahlung aus Richtung Norden zu mindern. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das jeweilige dort vorhandene Höhenniveau. Zusätzlich soll auch die vorhandene Böschung entlang der B 42 um zwei Meter erhöht werden.

Durch diese Maßnahmen kann das Erdgeschoss und der Außenwohnbereich zur Tageszeit ausreichend geschützt werden. Ein Schutz der Obergeschosse zur Tages- als auch zur Nachtzeit ist mit realistischen Wall- bzw. Wandhöhen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht möglich.

Daher empfiehlt das Gutachten eine eingeschossige Bauweise, nennt aber gleichzeitig die Alternative, dass anderweitig bei Wohnräumen im Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse III eingebaut werden sollen. Bei Schlafräumen sind zusätzlich schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, die Schlafräume straßenabgewandt anzuordnen.

Durch eine geringfügige Verlegung des ursprünglichen Lärmschutzwalles im Bereich der Kaserne konnte die Fläche, in der der Tagesorientierungswert eingehalten wird, etwas vergrößert werden. Gleichfalls konnte durch Verlängerung der Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Kaserne bis zur Lärmschutzmaßnahme entlang der B 42 sowie Erhöhung der Letzteren auf drei Meter, konnte erreicht werden, dass in den beiden westlich gelegenen größeren Baufenstern der Tagesorientierungswert von 55 dB(A) bis auf eine kleine Fläche eingehalten wird. In dieser kleineren Fläche sind die Überschreitungen nur im Zehntelbereich angesagt.

Eine solche aktive Lärmschutzmaßnahme machte es erforderlich, dass im Bereich der Zufahrt ein Tor mit einer Höhe von drei Meter vorgesehen werden musste.

Zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen merkt der Gutachter an, dass sich die angegebene Höhen auf das dort jeweils vorhandene Höhenniveau beziehen. Dieses Höhenniveau ist in den Rasterlärmkarten angegeben. Bei der Aufschüttung des Lärmschutzwalles in Richtung Kaserne können die

dort vorhandenen topografischen Verhältnisse (vorhandene Böschung) entsprechend mit berücksichtigt werden. Durch diese Maßnahme ist somit nur ein Teil der Erdgeschosse und Außenwohnbereiche zur Tageszeit ausreichend zu schützen.

Für den westlichen Teil der für die Bebauung geplanten Fläche war diese Maßnahme nicht ausreichend. Ebenso ist ein ausreichender Schutz der Obergeschosse zur Tages- und Nachtzeit aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht möglich. Aus diesem Grund wurde die Planung vor der Öffentlichen Auslegung modifiziert und um ein Baugrundstück verkleinert.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche in ungeschützten Plangebietsabschnitten kann zumindest eine Verbesserung der Geräuschsituation für Außensitzbereiche (Terrasse oder vergleichbares) durch eine sinnvolle Bauausführung (z.B. L-Bauweise mit Glaswand) oder die Anordnung des Außensitzbereiches zur straßenabgewandten Gebäudeseite erzielt werden. Im Obergeschoss gilt die Empfehlung, zu Belüftungszwecken erforderliche Fenster zur straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Aus diesen Gründen hat sich die Planung für die Anordnung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen entschieden, wie sie das Gutachten errechnet hat. Darüber hinaus sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich dabei um passive und grundrissgestalterische Maßnahmen an. Sollte es planerisch nicht möglich sein, Schlafräume ausschließlich in der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, sind diese mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszurüsten, damit auch bei geschlossenen Fenstern - nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben - der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

Mit diesen Auflagen wird der Immissionsproblematik hinreichend Rechnung getragen, ohne in unangemessener Weise in die Struktur des Gebietes und damit auch zerstörend in die gewachsene Ortslage einzugreifen.

In einer weiteren Ergänzung vom 12.11.2003 hat das Ingenieurbüro auf die Frage, ob die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlene Lärmschutzwand schallabsorbierend ausgeführt werden soll, um ggfls. eine Erhöhung der Geräuschsituation auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu vermeiden, geantwortet: „Da aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine solche Erhöhung durch Reflektionen an der empfohlenen Lärmschutzwand nicht zu erwarten ist, ist auch eine entsprechende schallabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand zur Straßenseite zugewandten Seite nicht erforderlich.“

2.4.2 Problematik gegenüber dem „Sondergebiet: Militärisches Gelände“

Eine im Verfahren abgegebene Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West mit Bedenken gegen die Planänderung überraschte insoweit, als dass sich im kürzlich zuvor abgeschlossenen Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine diesbezüglichen Widerstände aufgetan hatten: so weisen die Wohnbauflächen östlich der Kaserne bereits im 1979er Flächennutzungsplan lediglich einen Abstand in Form eines Grünstreifens von 30 m auf. In der Fortschreibung wurde dieser Abstand auf Null reduziert, so dass die Wohnbauflächen unmittelbar an das Kasernengelände angrenzen. Hiergegen wurden keine Bedenken geäußert.

Das Baugebiet „Rosenhof“ ist des Weiteren auch im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein, wirksam seit dem 12.11.1999 (in seiner verkleinerten Form nach der Teilaufhebung) als Wohnbaufläche dargestellt. Die unmittelbar angrenzende Kaserne ist als „Sondergebiet: Militärisches Gelände“ ausgewiesen.

Im Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes wurde die Wehrbereichsverwaltung IV in Wiesbaden - ebenso wie auch beim jetzigen Verfahren - als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während der Beteiligungsverfahren hat die Wehrbereichsverwaltung keine Bedenken und Anregungen bzw. Widerspruch zur Planung geäußert. In der öffentlichen Auslegung Dezember'97/Januar'98 hat die Wehrbereichsverwaltung keine Stellungnahme abgegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde davon ausgehen, dass bei einer nicht fristgemäßen Äußerung des Beteiligten die von ihm wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden, das heißt, kein Widerspruch zur Planung besteht.

Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger, die nach § 4 beteiligt worden sind, ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Ein Widerspruch ist bis zum Beschluss der Gemeinde einzulegen.

Dies ist vorliegend durch die Wehrbereichsverwaltung nicht erfolgt, so dass kein Anlass gesehen wird, an der Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanausweisung und damit auch an dem aus ihm zu entwickelnden Bebauungsplan „Rosenhof“ zu zweifeln.

Die Deines-Bruchmüller-Kaserne grenzt mehrfach an bereits bestehende oder - am südlichen Rand - in den letzten Jahren erschlossene Wohngebiete an. So grenzen im Falle des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der kleinen Hohl“ die Wohnbauflächen - jetzt als rechtsverbindliches Baugebiet - unmittelbar an das Kasernengelände an. Die Gebäude sollten jedoch einen Abstand von 30 m zur Kasernen-

mauer halten und von dem dort befindlichen Schießplatz durch Errichtung einer Schallschutzmauer abgeschottet werden.

Diese Werte wurden schließlich im Laufe mehrerer Baugenehmigungsverfahren von der Wehrbereichsverwaltung auf Antrag privater Grundstückseigentümer wohlwollend reduziert. Gleichfalls führte der Schriftverkehr mit dem Bundesministerium der Verteidigung letztendlich dazu, dass selbst auf diese aktive Lärmschutzmaßnahme neben einem Kleinschießplatz verzichtet werden konnte, da dieser auch in Zukunft nicht mehr benötigt wird.

Zwar wurden „sonstige Immissionen aufgrund des Kasernenbetriebes“ außen vor belassen, doch kann bei einem Vergleich der beiden Baugebiete nicht festgestellt werden, inwieweit von einer unterschiedlichen Beurteilung ausgegangen werden müsste - insbesondere angesichts einer Forderung nach einem Abstand von 300 Meter zur nächsten Bebauung.

Da diese von der Wehrbereichsverwaltung geforderte Abstandsfläche zur Kaserne mit einem Mindestabstand von 300 Metern in einem weiten Umkreis um die Kaserne eine Bebauung gänzlich unmöglich machen würde, wird die bisherige Planung unverändert beibehalten.

Der Stadtrat hat in der Sitzungen am 12. Mai 2003 im Zuge der Abwägung entschieden, die Bedenken der Wehrbereichsverwaltung nicht zu teilen.

3 Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerke

BEARBEITUNG

GEZ. VOLKER SEUFFERLE

.....
ARCHITTEKT & STADTPLANER V. SEUFFERLE, DIPL.ING.
56077 KOBLENZ – PFARRER-KRAUS-STRASSE 78 – TELEFON 0261-62915

ERKLÄRUNG

MIT MEINEM SCHREIBEN AN DIE STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN, DORT EINGEGANGEN AM 31. MAI 2002, HABE ICH ERKLÄRT, DASS DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 - ROSENHOF AUFGRUND MEINER INITIATIVE ERFOLGEN SOLL UND MEINEN INTERESSEN ENTSPRICHT. AUFGRUND DIESER TATSACHE VERZICHTE ICH IM BEIDERSEITIGEN INTERESSENAUSGLEICH AUF ALLE ETWAIGE FINANZIELLE AUSGLEICHSANSPRÜCHE, DIE SICH AUS DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERGEBEN KÖNNTEN.

GEZ. KARRIS ELARD SCHMIDT

.....
LAHNSTEIN, DEN 25. SEPTEMBER 2002
KARRIS ELARD SCHMIDT - VORHABENTRÄGER

ANERKENNUNG

GEZ. GABRIELE LASCHET-EINIG

.....
LAHNSTEIN, 29. MÄRZ 2004
GABRIELE LASCHET-EINIG – BÜRGERMEISTERIN