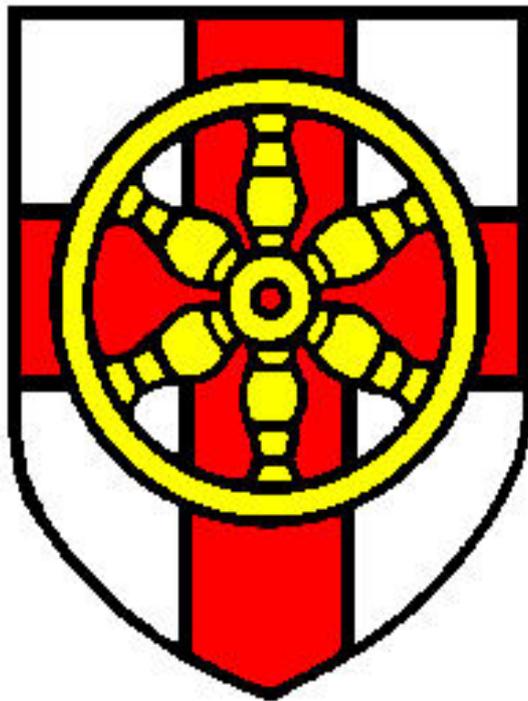

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 41
ST. MARTIN SIEDLUNG**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG**
**LESEFASSUNG - ANGEPASST ENTSPRECHEND DER DURCH DAS
OVG KOBLENZ ERKLÄRTEN UNWIRKSAMKEIT DES TEILGEBIETES BG3**

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	6
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	6
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	7
1.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
1.2.5	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
1.2.6	Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	8
1.2.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
1.2.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	10
1.2.9	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
1.2.10	(weggefallen).....	10
1.2.11	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)	10
1.2.12	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	10
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	11
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	11
1.3.1.1	Äußere Gestaltung	11
1.3.1.2	Wand- und Firsthöhen	11
1.3.1.3	Dachgestaltung	12
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	12
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	12
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	12
1.4	Hinweise und Empfehlungen	13
1.5	Artenlisten (zur Anpflanzung empfohlen)	15
1.6	Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets	16
1.7	Ausfertigungsvermerk	21
2	Begründung	23
2.1	Grundzüge der Planung	23
2.1.1	Anlass der Planung	23
2.1.2	Ziele der Planung	26
2.1.3	Handhabung des Bestandsschutzes	26
2.2	Erläuterung einzelner Festsetzungen	29
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	29
2.2.2	Grundfläche und Grundflächenzahl	30
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	31
2.2.4	Geschossflächenzahl	32
2.2.5	Bauweise	33
2.2.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	34
2.2.7	Stellung der baulichen Anlagen.....	36
2.2.8	Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke	37
2.2.9	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	37
2.2.10	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	39
2.2.11	(weggefallen).....	39
2.2.12	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	39
2.2.13	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	40
2.2.14	Wand- und Firsthöhen	41
2.2.15	Dachgestaltung	42

2.2.16	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	43
2.2.17	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	44
2.3	Verfahren.....	45
2.3.1	Aufstellungsbeschluss	45
2.3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	45
2.3.3	Beteiligung der Behörden	46
2.3.4	Erste Abwägung	46
2.3.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	47
2.3.6	Öffentliche Auslegung	47
2.3.7	Zweite Abwägung.....	48
2.3.8	Satzungsbeschluss.....	48
2.3.9	Ausfertigung	48
2.3.10	Bekanntmachung	49
2.3.11	Normenkontrolle.....	49
2.4	Abwägungsrelevante Eingaben	50
2.4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	50
2.4.1.1	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB	50
2.4.1.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	64
2.4.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	66
2.4.2.1	Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	66
2.4.2.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB	68
2.4.2.3	Verspätete Eingaben	70
2.5	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung (Abwägung)	71
2.5.1	Thematik des Anlasses der Planung	71
2.5.2	Thematik der Ziele der Planung	74
2.5.3	Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes	77
2.5.4	Thematik der Art der baulichen Nutzung.....	78
2.5.5	Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl	79
2.5.6	Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	81
2.5.7	Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl	84
2.5.8	Thematik der Bauweise.....	85
2.5.9	Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen	86
2.5.10	Thematik der Stellung der baulichen Anlagen	90
2.5.11	Thematik der Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke	91
2.5.12	Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	92
2.5.13	Thematik der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen	93
2.5.14	Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	93
2.5.15	Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	94
2.5.16	Thematik der äußeren Gestaltung	95
2.5.17	Thematik der Wand- und Firsthöhen.....	96
2.5.18	Thematik der Dachgestaltung	98
2.5.19	Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen	99
2.5.20	Thematik der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	100
2.5.21	Thematik des „Bestandsschutzes“	100
2.5.22	Thematik des Straßenrechtes	103
2.5.23	Thematik der Wasser- und Abfallwirtschaft	105
2.5.24	Thematik der Bodenordnung und Vermessung	105
2.5.25	Thematik der Geologie und des Bergbaus	106
2.5.26	Berücksichtigung nicht spezifizierter Stellungnahmen	106
3	Urteil der Normenkontrolle	108
4	Bearbeitungsvermerk	119

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt vor Beginn der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung in alphabetischer Reihenfolge

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280);
- Landesstraßengesetz in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juli 2009 (GVBl. S. 280);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (GVBl. S. 2585);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Gesetz vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- eine (entsprechend der durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz erklärten Unwirksamkeit des Teilgebietes BG3 angepasste) Planzeichnung und
- diese Textlichen Festsetzungen (Seite 5 bis 16).¹

Beigefügt ist:

- eine Begründung (Seite 23 bis 119).

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch^{2 3}

Hinweis: Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Mindestvoraussetzungen des § 30 Absatz 1 BauGB; dies sind die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Es handelt sich damit - mangels einer getroffenen Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung - um einen „einfachen Bebauungsplan“, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet. Ein Vorhaben ist ansonsten zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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

- Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB

¹ Die hierin enthaltenen Fußnoten stellen keine Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dar, sondern dienen lediglich als Empfehlung oder der Erläuterung.

² Soweit in einem Abschnitt keine spezifische Unterteilung für die unterschiedlichen Baugebiete (BG1, BG2 und BG4) vorgenommen wird, gelten die Festsetzungen für das gesamte Baugebiet (BG).

³ 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.

⁴ Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 23.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)⁵

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist festgesetzt über
 - die zulässige **Grundfläche**⁶ **GR** der baulichen Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) in den Baugebieten BG1 und BG4 mit maximal **140 m²**;
 - die **Grundflächenzahl**⁷ **GRZ** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) im Baugebiet BG2 mit maximal **0,4**;
 - die **Geschossflächenzahl**⁸ **GFZ** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) im gesamten Baugebiet mit maximal **0,5**;
 - die **Zahl der Vollgeschosse**⁹ **Z** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) im gesamten Baugebiet mit **I (eins)**.
- 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 Geländeoberflächemitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 80 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, wenn es sich dabei ausschließlich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.
- Die **Geschossfläche** ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.¹⁰
Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)¹¹

- Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens fünfundzwanzig Meter betragen.

⁵ Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 24, 25 und 26.

⁶ Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

⁷ Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

⁸ Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

⁹ Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, als Vollgeschosse.

¹⁰ Auf diesen Berechnungsmodus, der nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt ist, ist besonders hinzuweisen!

¹¹ Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 27.

1.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)¹²

- Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.¹³
- Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß und ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 Meter kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten des Gebäudes zugelassen werden, wenn das Gebäude mit drei Viertel seiner Länge auf der Baulinie gebaut wird.
- Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 Meter kann zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 1,50 Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Metern zu Straßenverkehrsflächen eingehalten wird. Die Regelungen des Landesstraßengesetzes bleiben davon unberührt.

1.2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)¹⁴

- Die Stellung der baulichen Anlagen zur Bestimmung über die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen hiervon bis zu fünf Grad sind ausnahmsweise zulässig.

1.2.6 Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)¹⁵

- Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke ist auf 400 m², das Höchstmaß auf 800 m² festgesetzt. Abweichungen hiervon bis zu fünf Prozent sind ausnahmsweise zulässig.

¹² Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 28.

¹³ Zur Differenzierung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen unter 1.3.1.2 ist in den meisten Fällen eine erste und zweite hintere Baugrenze festgesetzt. Die gesamte überbaubare Fläche ist durch die damit gebildete maximale Fläche definiert.

¹⁴ Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 30.

¹⁵ Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 31.

1.2.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)^{16 17}

Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Festsetzungen des Abschnittes 1.2.7 abgesehen werden, wenn es sich um Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten handelt, die nachweislich vor Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes am 3. September 2010 genehmigt oder zulässigerweise errichtet waren.

- Im gesamten Baugebiet ist die Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (einschließlich Einfriedungen) auf den Flächen zwischen vorderer Baulinie/Baugrenze und festgesetzter Straßenbegrenzungslinie¹⁸ nicht zulässig.
- Im Baugebiet BG1 ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, die außerhalb der überbaubaren Flächen und gleichzeitig mehr als 25 Meter von der nächsten der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, nicht zulässig.
- In den Baugebieten BG2 und BG4 ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, die außerhalb der überbaubaren Flächen und gleichzeitig mehr als 35 Meter von der nächsten der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, nicht zulässig.
- Im gesamten Baugebiet müssen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einen Mindestabstand von einem Meter zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie¹⁹ einhalten.
- Im gesamten Baugebiet ist die Einfahrtsbreite für Stellplätze und Garagen pro Grundstück auf maximal fünf Meter entlang der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie²⁰ begrenzt.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Öffentlichen Grünfläche als Ausnahme zugelassen werden.

¹⁶ Die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zu beachten. Auf die gesondert getroffenen Festsetzungen unter 1.3.3 wird verwiesen.

¹⁷ Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 32.

¹⁸ Eine Straßenbegrenzungslinie ist bei den das Baugebiet umschließenden Straßen als auch bei einem Fuß- und Fahrweg nicht festgesetzt, so dass darauf Bezug nehmende Festsetzungen dort nicht gelten.

¹⁹ Siehe Fußnote 18 auf Seite 9.

²⁰ Siehe Fußnote 18 auf Seite 9.

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

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

1.2.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung aller diesem Zweck entsprechenden Anlagen sowie von Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern zulässig.

1.2.10 (weggefallen)

1.2.11 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 18. Juni 1999 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH.
- Folgender Verbotstatbestand wird durch das Vorhaben berührt:
 - Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird in Abstimmung mit der nach § 5 (Befreiung) der Rechtsverordnung zuständigen Behörde nachgewiesen. Die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten ist hier aufgrund der hohen Grundwasserstände und der durchlässigen Böden nicht gegeben.
Es ist daher eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot erforderlich. Da der Bereich bereits vollständig bebaut ist und die Erweiterungen nur in geringem Umfang vorgesehen sind, kann die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden.
Erdwärmesonden, Grundwasserentnahmen und sonstige Bohrungen/Bodenaufschlüsse sind ebenfalls verboten.

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

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

²¹ Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 33.

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung²²

(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)

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

Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Festsetzungen des Abschnittes 1.3.1 und seiner Unterabschnitte abgesehen werden, wenn es sich um Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Einfriedungen handelt, die nachweislich vor Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes am 3. September 2010 genehmigt oder zulässigerweise errichtet waren.

1.3.1.1 Äußere Gestaltung

- Für die Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ist nur die Verwendung von Farbtönen zulässig, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ enthalten sind.²³

1.3.1.2 Wand- und Firsthöhen

- Die Wandhöhe von Hauptgebäuden - 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) - darf nicht mehr als vier Meter betragen.
- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden - definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes - darf nicht mehr als acht Meter betragen.
- Zulässig ist eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden um 15 %, die sich innerhalb der überbaubaren Fläche zwischen vorderer Baulinie/Baugrenze und der ersten hinteren Baugrenze befinden.²⁴

²² Zur Erläuterung der Festsetzungen siehe Seite 35 ff.

²³ Der „Leitfaden Farbkultur“ einschließlich Farbfächer wurde 2011 herausgegeben von der Projektgruppe und der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal. Er kann bei der den Bebauungsplan auslegenden Stelle eingesehen werden.

²⁴ In Einzelfällen ist keine zweite hintere Baugrenze festgesetzt; hier gilt die Regelung demzufolge für die gesamte überbaubare Fläche.

1.3.1.3 Dachgestaltung

- Auf Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit Neigungen zwischen 45 und 55 Grad zulässig.
Abweichungen hiervon sind ausnahmsweise zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen.
- Dachaufbauten müssen mindestens einen Meter (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes in die Dachfläche einbinden. Sie sind nur bis zu einer Breite von zwei Drittel der zugehörigen Traufseite zulässig. Die Trauflinie („Regenrinne“) darf nicht unterbrochen werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind Vorbauten (Zwerchhäuser und „Dritte Giebel“) an den Baugrenzen-zugewandten Fassaden eines Gebäudes, wenn sie erkerförmig mit diesem in Verbindung stehen und in ihrer Breite auf maximal 60 % der Traufseite beschränkt bleiben.

1.3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Zulässig sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen nach der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung an der Stätte der Leistung.

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

- Die Flächen zwischen vorderer Baulinie/Baugrenze und festgesetzter Straßenbegrenzungslinie²⁵ sind zu mindestens 40 % vollständig unversiegelt zu belassen und zu gestalten; die Artenlisten zur Anpflanzung auf Seite 13 können als Empfehlung hierfür dienen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von einem Meter und einer maximalen Böschungsneigung von 2:3 gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.
- Bewegliche Müllbehälter sollen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

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

- Einfriedungen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie²⁶ - soweit nicht unter 1.2.7 ausgeschlossen - sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.

²⁵ Siehe Fußnote 18 auf Seite 9.

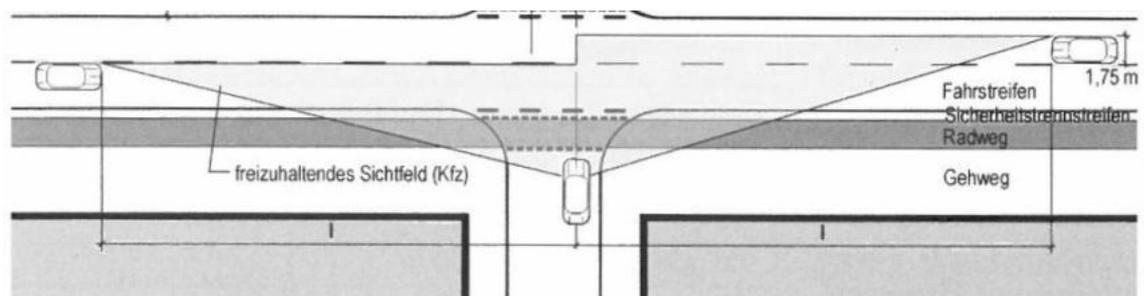
²⁶ Siehe Fußnote 18 auf Seite 9.

1.4 Hinweise und Empfehlungen

- Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen als auch beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist zu beachten:

An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00 m, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit 2,00 m und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn anzunehmen. Nachzuweisen sind Sichtfelder für die „Anfahrtsicht“, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Die Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h = 30 m, von 40 km/h = 50 m, von 50 km/h = 70 m, von 60 km/h = 85 m und von 70 km/h = 110 m. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Redaktionell angepasst im November 2015 - In der satzungsbeschlossenen Fassung bezog sich dieser Hinweis auf die zuvor geltenden Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95



(Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Kapitel 6.3.9.3)

- Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt für den Fall von Neubaumaßnahmen oder größeren Umbauten die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

- 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.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Im Bereich von Versorgungsanlagen sind Bepflanzungsmaßnahmen im Voraus mit den entsprechenden Trägern abzustimmen.
- 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 Skelettteile, 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.
- Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) entstehen können. Insbesondere wird auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahme auf dem Gleiskörper zum Beispiel mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

1.5 Artenlisten (zur Anpflanzung empfohlen)

- **Laubbäume:**

Acer campestre (Feldahorn), Acer monspessulanum (Burgen-Ahorn),
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche),
Crataegus prunifolia (Pflaumendorn), Crataegus x carrierii (Apfeldorn),
Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche),
Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche),
Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),
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),
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe),
Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide),
Sambucus nigra (Schwarzer Hollunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere).

- **Obstbäume (Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten aus dem Naturpark Nassau):**

Apfelbäume: Boikenapfel, Boskopp, Danziger Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Gelber Bellefleur, Goldrenette von Peasgood, Hauxapfel, Roter Bellefleur und andere Sorten.

Birnbäume: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte und andere Sorten.

Süßkirschbäume: Büttners rote Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche, Werdersche Braune.

Walnussbäume: Franquette, Mayette, Parisienne.

1.6 Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets

Auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“

Aufgrund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) und der §§ 13, 122, 123 und 105 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14. Dezember 1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303) wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als obere Wasserbehörde folgendes verordnet:

§ 1 Allgemeines

Zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) in der Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück 81/5 wird das nachstehend beschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt.

§ 2 Geltungsbereich

Das Wasserschutzgebiet liegt süd-östlich im Stadtteil Oberlahnstein der Stadt Lahnstein und nord-westlich von Braubach, hat eine Größe von 245,60 ha und wird durch drei Schutzzonen gebildet.

Über die einzelnen Schutzzonen gibt die als Anlage zu dieser Rechtsverordnung abgedruckte Übersichtskarte einen Überblick. Sie ist Bestandteil der Rechtsverordnung.

Die Schutzzonen sind dort wie folgt dargestellt:

Zone I (Fassungsbereich ...)

Zone II (Engere Schutzzone ...)

Zone III (Weitere Schutzzone: Die Zone III erstreckt sich auf die Gemarkung Oberlahnstein, Fluren 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27 und 31 und hat eine Größe von 241,31 ha).

§ 3 Verbote und Beschränkungen

(1) Zone I (...)

(2) Zone II (...)

(3) Zone III (Weitere Schutzzone)

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:

3.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie;

3.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;

3.3 Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnische Anlagen, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik;

3.4 Wärmekraftwerke, soweit nicht gasbetrieben;

3.5 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen sind

- 1 Kleinmengen, die für den Haushaltsbedarf verwendet werden,
 - 2 Heizöl, welches nur für den Hausgebrauch gelagert wird,
 - 3 Dieseldraftstoff, welcher nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelagert wird,
gemäß Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAWs) in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Lagerkapazität über 5.000 Liter muss die Anlage vor Inbetriebnahme oder bei einer wesentlichen Änderung abgenommen und alle fünf Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden. In den unter 1 bis 3 aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und oberirdische Leitungsverlegung zulässig;
- 3.6 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderer bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
- 1 Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 - 2 Rad- und Gehwegen,
 - 3 Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 - 4 Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.7 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen;
- 3.8 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.9 Errichtung und Erweiterung von Flugplätzen;
- 3.10 Errichtung und Erweiterung von Güterumschlagsplätzen (z.B. Rangierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe);
- 3.11 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Vorsorgegesichtspunkten betrieben wird (Düngeverordnung in der jeweils gültigen Fassung), dies gilt vor allem für:
- 1 Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt,
 - 2 Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache oder tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden,
 - 3 Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost,
 - 4 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflage, die aus einem Stoff bestehen oder einen Stoff enthalten, der gemäß Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden darf,
 - 5 Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen,
 - 6 Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare landwirtschaftliche Fläche,
 - 7 Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter,
 - 8 Waldrodung, Grünlandumbruch, Schwarzbrache,

- 9 landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird;
- 3.12 Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen, Mono- und Sonderkulturen;
- 3.13 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung);
- 3.14 Errichtung und Erweiterung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung an Rohrleitungsanlagen, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.15 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen stillgelegt sind;
- 3.16 Motorsport;
- 3.17 Errichtung und Erweiterung von Tankstellen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.18 Lagerung von Baustoffen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann;
- 3.19 Errichtung und Erweiterung der Kanalisation einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie zentrale Kläranlagen und Sammelgruben, sofern diese nicht in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146);
- 3.20 Einleitung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund), sowie dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
- 1 Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 - 2 Rad- und Gehwegen,
 - 3 Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben) und
 - 4 Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.21 Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser. Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben);
- 3.22 Abfallbehandlungsanlagen, dies gilt vor allem für:
- 1 Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen,
 - 2 Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager,
 - 3 Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z.B. Bauschuttrecycling);
- 3.23 Abfalldeponien, dies gilt vor allem für:
- 1 Ablagern von Rückständen aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden,
 - 2 Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine (z.B. Bergehalden), wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;

- 3.24 Bergbau einschließlich Erdöl- und Erdgasgewinnung;
- 3.25 Errichtung und Erweiterung von unterirdischen Speichern für wassergefährdende Stoffe;
- 3.26 Ablagern und Aufhalten bergbaulicher Rückstände, wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.27 Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.28 Gewinnung von Steinen, Erden und anderen oberflächennahen Rohstoffen, es sei denn,
 - 1 ein ausreichender Mindestflurabstand (Geländeoberkante zu Druckoberkante des Grundwassers) und
 - 2 die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten (unterhalb der Eingriffssohle) wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.29 Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten, ausgenommen sind
 - 1 die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - 2 bauliche Anlagen und Baugruben, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle der oberen Wasserbehörde nachgewiesen wird und,
 - 3 das Schließen einer Baulücke;
- 3.30 Bohrungen;
- 3.31 Gewinnung von Erdwärme;
- 3.32 militärische Anlagen und Übungen, soweit sie nicht den Vorgaben des DVGW Regelwerkes W 106 entsprechen;
- 3.33 Neuanlage von Schießplätzen;
- 3.34 Neuanlage von Golfplätzen;
- 3.35 Märkte, Volksfeste und Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen;
- 3.36 Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Fischteiche);
- 3.37 Verletzung der Kolmationsschicht durch wasserbauliche Maßnahmen an oberirdischen Gewässern im Bereich von Uferfiltratfassungen.

§ 4 Duldungspflichten

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben zu dulden:
 - a das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,
 - b das Aufstellen von Hinweisschildern.
- (2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsgebietes, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.

§ 5 Befreiungen

- (1) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kann unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 6 LWG auf Antrag von den Verboten des § 3 Befreiungen zulassen.
- (2) Die Befreiung ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs kann die zuständige Behörde vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, dies erfordert.

§ 6 Begünstigte

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebiets sind die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH, Peter-Altmeier-Ufer 50, 56068 Koblenz.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WHG kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig.

1. einem Verbot nach § 3 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 5 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Befreiung verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.

§ 8 Entschädigung

Anträge auf Entschädigungsleistungen nach § 19 Abs. 3 WHG oder Ausgleichsleistungen nach § 19 Abs. 4 WHG sind an den Begünstigten zu richten.

Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über die Festsetzung der Entschädigung- oder Ausgleichsleistung.

1.7 Ausfertigungsvermerk

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:

LAHNSTEIN, 27. NOVEMBER 2012
GEZ. PETER LABONTE
(OBERBÜRGERMEISTER)

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Grundzüge der Planung

2.1.1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. August 2010 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der St. Martin Siedlung einzuleiten, weil es für die dortige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die St. Martin Siedlung in Oberlahnstein entstand in den Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts als damaliges „Kleinsiedlungsgebiet“. Ebenso wie die Allerheiligenbergsiedlung in Niederlahnstein unterscheidet sie sich damit wesentlich von anderen Baugebieten dieser Zeit und den Folgejahren.

Kleinsiedlungsgebiete zeichneten sich durch die Vorgabe aus, Wohngebäuden mit entsprechenden großen Gärten zu errichten, deren Nutzung zu einer Art Selbstversorgung beitragen sollte. Sie sind aber - wie es der Kommentar zur Baunutzungsverordnung beschreibt - ein „Auslaufmodell“. Aber auch wenn ihre damalige Funktion nicht mehr in dem Umfang vorhanden ist, dokumentieren sie doch die Entstehungszeit mit ihrer eigenen Geschichte als auch die der Gesamtstadt.

Die St. Martin Siedlung lässt sich in ihrer gewahrten kleinteiligen Maßstäblichkeit bis zum heutigen Tag durch typische zeitgeschichtliche Bauelemente wie steile Sparrendächer und kompakte, meist quadratische Grundrisse charakterisieren.

Die im Gegensatz zu den relativ kleinen Gebäuden stehenden großen Grundstücke sind in überwiegend konsequenter Regelmäßigkeit bebaut, wobei prägende Baufluchten durch Freihalten ausgedehnter zusammenhängender straßennaher Gartenflächen entstanden sind.

Diese Struktur aus verbundenen Freiräumen ist neben der Architektur der Gebäude ein wesentlicher Faktor, der die Qualität der Siedlung prägt.

Das geschlossene Gesamtbild wird sowohl von den Bewohnern als auch der Allgemeinheit überwiegend positiv aufgenommen. Es droht jedoch, mit der Zeit verloren zu gehen. Es liegt im öffentlichen Interesse, dieses Bild als typische Kleinsiedlung der Sechzigerjahre zu erhalten.

Dies wurde bereits vor Jahren deutlich, als der städtebauliche Wert der Siedlung im Kontrast zu den Baugebieten der Neuzeit erkannt wurde.

Schon bis zur Jahrtausendwende sind politische Diskussionen über den Erlass einer Erhaltungssatzung zurückzuverfolgen, in der Regelungen über den Umfang baulicher Änderungen festgeschrieben werden sollten. Ebenso sollten vorhandene Baufluchten erhalten und der bestehende Abstand zur Straße nicht verringert werden. An- und

Umbauten sollten nicht generell vermieden, aber in einem dem Charakter der Siedlung entsprechenden Rahmen ermöglicht werden.

Die Sorge um den Verlust des Siedlungsbildes wurde bestärkt durch die Befürchtung, dass die herrschende Überalterung der Siedlung zu Eigentümerwechseln führen würde, wenn Häuser verkauft oder vererbt werden. Denn oftmals besteht bei neuen Eigentümern die Absicht, die Häuser zu modernisieren und die Wohnflächen durch Anbauten zu vergrößern. Auch Nutzungsveränderungen und Nachverdichtungen in „zweiter Reihe“ bis hin zu Abriss und Neubau von Gebäuden durch potenzielle Käufer sind nicht auszuschließen.

Schon in einigen Fällen hatten Eigentümer ihre Gebäude rückwärtig um Wohnräume erweitert, die sich nicht in allen Fällen der ursprünglichen Architektur anpassten. Zu befürchten war, dass dies angesichts dieser Vorbildwirkung überhand nehmen würde - und auch auf die nachhaltig empfindlichste Lage der Siedlung ausgedehnt würde: die Vorgärten. Mit der Unterbrechung der vorderen Bauflucht würde ein wesentlicher Grundzug der Gestaltbildung des Gebietes zerstört, auch wenn es um Überschreitungen ginge, die im Rahmen des geltenden Baurechts nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu genehmigen wären.

Die Handhabung des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) mit den Kriterien des Einfügens in die Umgebungsbebauung hat sich ausschließlich an den im Gesetz genannten Kriterien zu richten. Hier geht es um Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche die überbaut werden soll.

Alle Festsetzungsmöglichkeiten, die darüber hinausgehen - wie insbesondere Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen und Dachaufbauten fallen unter die sogenannten „gestalterischen Festsetzungen“ (oder auch „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ genannt), die in einen Bebauungsplan oder vergleichbare Satzungen aufgenommen werden können. In den meisten Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein sind solche Festsetzungen enthalten, je nach Grad der Bedeutung in mehr oder weniger reglementierendem Umfang.

Bei der Beurteilung eines Vorhabens außerhalb solcher Satzungen bleiben gestalterische Vorgaben außen vor, es sei denn, dass nach § 34 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz BauGB, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes herzuweisen wäre. Dies ist jedoch in den seltensten Fällen nachzuweisen.

Mit der in früheren Jahren praktizierten Zulassung von Anbauten in der Siedlung sind einige der vorhandenen „fiktiven“ Baugrenzen bereits aufgeweicht worden. Unter dem Aspekt, dass Anbauten auch straßenseitig die Abstandsflächen nach der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) einhalten, sind Vorhaben auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht zuzulassen. Verstärkt wird dies zudem aus dem Umstand, dass die LBauO seit ihrer maßgeblichen Novellierung heute erlaubt, die Tiefe von Abstandsflächen bis zur Straßenmitte anrechnen zu lassen. Insoweit können Vorhaben auch näher an den Straßenrand rücken, als es die in den Sechzigerjahren noch

geltende Landesbauordnung mit ihren damals restriktiven Vorgaben über Bauwisch und Wohnfriedensabständen forderte.

Problematisch ist daher nach wie vor der Umstand, dass das Gebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist und dort gemäß § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben lediglich nach dem sogenannten „Einfügen“ hinsichtlich nur weniger Kriterien zu beurteilen ist. Dies bietet nur unzureichende Steuerungsmöglichkeiten. Damit könnte eine negative städtebauliche Entwicklung in der St. Martin Siedlung eingeleitet und diese mit abträglicher Vorbildwirkung gefestigt werden.

Bereits zehn Jahre zuvor hatten sich die städtischen Gremien umfassend mit dieser Thematik befasst. Nach intensiven Beratungen hatte man sich aber letztlich darauf festgelegt, keinen Bebauungsplan beschließen zu wollen, sondern eine (rechtlich unverbindliche) Richtlinie vorzugeben, um sowohl der Siedlung (Bewohner und künftigen Bauherrn) als auch den Gremien eine objektive Entscheidungsgrundlage anzubieten. Dabei stellte sich während der fast zweijährigen Beratungszeit in den städtischen Gremien ein konträres Meinungsbild heraus, das durch alle Fraktionen ging. Auf jeden Fall wollte man versuchen, beiden Seiten gerecht zu werden.

Daraus entstand die Idee, als „Mittelweg“ zwischen der Beurteilung nach § 34 BauGB und einem regulierenden Bebauungsplan einen sogenannten „Kriterienkatalog“ aufzustellen, der bei allen künftigen Bauvorhaben berücksichtigt werden soll. Diese Kriterien sollten als „Appelle“ für Bauwillige verstanden werden. Der erarbeitete „Kriterienkatalog“ wurde abschließend in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 8. Juni 2005 beschlossen.

Die Kompetenzen dieses „Kriterienkataloges“ durften aber nicht missverstanden werden. Sie erlaubte nicht die Zulässigkeit einer maximalen Ausnutzung, wie es einem Bebauungsplan möglich wäre. So stand die Vorgabe über die maximale Tiefe der Baufenster nicht über der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des § 34 BauGB, nach dem beispielsweise in einzelnen Straßenzügen bei einer prägenden Tiefe von knapp acht Metern keinesfalls ein Anspruch auf fünfzehn Meter tiefe Baukörper abgeleitet werden kann.

Im Gegenzug stellte der „Kriterienkatalog“ auch kein rechtlich haltbares Argument gegen eine nach § 34 BauGB zulässige Überschreitung des dadurch gesetzten Rahmens dar.

Allen Beteiligten war bewusst, dass der „Kriterienkatalog“ keine rechtlichen Auswirkungen haben konnte; insoweit wurde zur Gewährleistung seiner Umsetzung beschlossen, alle Bauvoranfragen und Bauanträge einer Einzelfallberatung in den städtischen Gremien zu unterziehen.

Über fünf Jahre lang konnten so die angestrebten Ziele der städtebaulichen Ordnung mit dem Instrument des „Kriterienkataloges“ gesichert werden.

Für die Zukunft zeichnete sich jedoch aufgrund aktueller Entwicklungen die Notwendigkeit ab, den Erhalt des Erscheinungsbildes in der Siedlung dauerhaft rechtlich abzusichern. Auf den ursprünglichen Gedanken zur Aufstellung eines Bebauungsplanes muss daher zurückgekommen werden.

2.1.2 Ziele der Planung

Die Inhalte des Bebauungsplanes orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und an den Empfehlungen des „Kriterienkataloges“, ohne sie aber zwingend übernehmen zu müssen. Vielmehr müssen sie sich aber nun einem förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches unterziehen.

Es wird daher angestrebt,

- * die Struktur der Freiräume zu erhalten,*
- * die Architektur der Siedlung zu schützen,*
- * Nachverdichtungen sowie*
- * mögliche Nutzungsveränderungen zu steuern.*

Um diese städtebaulichen Ziele im Bereich der St. Martin Siedlung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Hierdurch wird die Grundlage dafür geschaffen, dass die Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung gemäß §§ 14 ff. BauGB greifen können. Damit ist es möglich, Bauvoranfragen und Bauanträge zurückzustellen, die der Durchführung der Planung entgegenlaufen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Siedlung „St. Martin“, so dass der Bebauungsplan auch diesen Namen trägt.

Er verfolgt das städtebauliche Ziel, die Maßstäblichkeit der Siedlung durch ihre prägenden Gebäude und die Struktur der Freiräume zu schützen, da diese sowohl städtebaulich als auch geschichtlich für die Stadt Lahnstein von Bedeutung sind, in dem die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen näher definiert wird.

Hierzu soll durch den Bebauungsplan eine gezielte Steuerung von Wohnbauflächen-erweiterungen durch Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Vorgaben über die Errichtung von Garagen erfolgen.

Zum anderen soll damit das Ziel verfolgt werden, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in der Siedlung zu erhalten.

Um bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen die Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnwertes sicherzustellen, sollen Vorgaben zu einer einheitlichen Gestaltung der Gebäude gegeben werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahr 1999. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt zwar keine Art der baulichen Nutzung fest, wird aber sinngemäß angesichts der bestehenden Bebauung unter Anwendung des § 34 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.1.3 Handhabung des Bestandsschutzes

Der Begriff Bestandsschutz beschreibt allgemein im öffentlichen Recht das Phänomen, dass eine Genehmigung in ihrer ursprünglichen Form weiter gilt, obwohl neuere Gesetze schärfere Anforderungen stellen und heute zur Erlangung einer gleichen Genehmigung eine höhere Hürde zu erklimmen wäre. Der Begriff ist verfassungsrechtlich mit der Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes verknüpft. Der

Bestandsschutz hat seine Wurzeln mit darin, dass nach Artikel 14 Abs. 3 GG ein Recht nicht entschädigungslos entzogen werden darf. (Quelle: Wikipedia)

Artikel 14 Abs. 1 GG schützt nicht nur die Freiheit des Einzelnen, auf seinem Grundstück zu bauen, sondern auch eine bereits errichtete bauliche Anlage als eigentumsfähige Sache.

Eine bauliche Anlage bleibt somit auch dann baurechtmäßig, wenn sich die gesetzlichen Vorschriften nachträglich ändern. Dabei müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein. Die bauliche Anlage muss zum Zeitpunkt der Errichtung rechtswirksam genehmigt worden sein (formell baurechtmäßig), ohne rechtswirksam genehmigt zu sein, zur Zeit der Errichtung den materiellen Baurechtvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) bzw. ohne rechtswirksam genehmigt und errichtet worden zu sein, nach der Errichtung längere Zeit den materiellen Baurechtvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig).

Grundvoraussetzung aller Fallgruppen ist, dass Rechtsschutz nur für formell und materiell rechtmäßig Geschaffenes gewährt wird.

Neben diesem sogenannten „passiven Bestandsschutz“ gibt es noch einen „aktiven Bestandsschutz“, der sich mit der Frage befasst, ob auch Modernisierungsmaßnahmen, die der Erhaltung oder zeitgemäßen Nutzung des vorhandenen Bestandes dienen, geschützt werden.

Die Reichweite des Bestandsschutzes geht soweit, dass von ihm die Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten gedeckt sind, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen sowie die Neuerrichtung. Ist ein Gebäude in seiner baulichen Substanz verbraucht und konkret einsturzgefährdet, besteht aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes kein Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung zur Erneuerung. Dies gilt auch bei weitgehender Zerstörung der baulichen Anlage.

Vom Bestandsschutz gedeckte Reparaturen liegen nur vor, wenn die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt. Das ist jedenfalls dann nicht der Fall, wenn der erforderliche Eingriff in die Bausubstanz so intensiv ist, dass er eine statische Nachrechnung der Anlage notwendig macht.

Grundstückseigentümer haben Anspruch auf Genehmigung bestandserhaltender Maßnahmen, auch wenn diese nach einfachem Baurecht unzulässig sind, soweit die Änderungen nur begrenzter und geringfügiger Art sind und zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Bestandes führen, also die Identität des wiederhergestellten oder verbesserten mit dem ursprünglichen Bauwerk gewahrt bleibt.

Der Bestandsschutz endet durch Funktionsverlust der Anlage, wenn der ursprüngliche Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist, wenn der Bestand über notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinaus verändert wird und nicht zuletzt mit der erkennbar endgültigen Aufgabe der Nutzung.

In der Rechtsprechung wird deutlich, dass bei Unklarheiten über den Bestandsschutz einer baulichen Anlage die Beweislast nicht die Bauaufsichtsbehörde, sondern der Eigentümer der sich auf den Bestandsschutz berufenden Anlage die Beweislast trägt.

Der Bebauungsplan kann keine eigenen Festsetzungen über den Bestandsschutz treffen. Dies wäre weitgehend auch nicht im Sinne der Planung, denn die getroffenen Festsetzungen sollen künftig bei allen Bauvorhaben eingehalten werden, da nur so das angestrebte Ziel des Erhaltes der Siedlung zu erreichen ist.

Würden aufgrund eines herbeizitierten Bestandsschutzes Vorhaben zugelassen, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 möglich, aber nunmehr aus bestimmten Gründen nicht mehr gestattet sind, würde der Bebauungsplan funktionslos. Bei einem Bebauungsplan über ein bereits bebautes Gebiet, in dem bis auf wenige Ausnahmen nur mit An- und Erweiterungen sowie Umbauten zu rechnen ist, muss gerade zur Erfüllung des städtebaulichen Zieles verlangt werden, dass sich künftige Vorhaben an den neuen Festsetzungen orientieren.

Es wird allerdings nicht verkannt, dass durchaus Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden erforderlich werden können, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig dort nicht erlaubt wären. Da ein Gebäudeabriss nicht erzwungen werden soll, andererseits aber auch keine schleichende Verwahrlosung durch Nichtgenehmigung solcher Maßnahmen gewollt ist, kann von einer im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden. Wie alle Ausnahmefestsetzungen unterliegt auch diese den Regelungen über ausnahmsweise Zulässigkeiten der Baugesetze. Hiernach ist es möglich, bei solchen Arbeiten an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowohl von ihrem Standort (Abschnitt 1.2.7 auf Seite 9) als auch ihrer äußeren Gestaltung (Abschnitt 1.3.1 auf Seite 11; hier werden auch Hauptgebäude und Einfriedungen hinzugenommen) von der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen abzusehen. Bedingung ist, dass es sich dabei um Gebäude bzw. Garagen und Stellplätze handelt, die nachweislich vor Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes am 3. September 2010 genehmigt wurden.

Eine solche Regelung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zum Teil in den Bestand eingreift und Vorhaben künftig nicht mehr zulässt, die in vergleichbarer Form bereits errichtet wurden. Um seine Ziele zu erfüllen, muss der Bebauungsplan solche Festsetzungen entwickeln, da mit der alleinigen Übernahme des „größten gemeinsamen Nenners“ nur erreicht wird, dass eine dem § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) vergleichbare allgemeine Zulässigkeit erhalten bleibt.

Im Übrigen ist der Bebauungsplan ein sogenannter „Angebotsplan“, dessen Umsetzung und damit Verpflichtung, sich an ihn zu halten, im Allgemeinen nicht erzwungen werden kann. Das Baugesetzbuch sieht allerdings in den §§ 175–179 die Durchsetzungsmöglichkeit für städtebauliche Gebote vor. Hiernach kann die Gemeinde Maßnahmen anordnen, um ein Baugebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, ein Pflanzgebot oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot zu erlassen. Von solchen Maßnahmen wurde und wird bundesweit bekanntlich wenig Gebrauch gemacht, doch ist auf das Vorhandensein dieser Rechtsgrundlage durchaus hinzuweisen.

Der Erlass eines dieser städtebaulichen Gebote verlangt vom Gesetzestext her bereits, dass die Maßnahme zuvor mit den Betroffenen zu erörtern ist. Ihre Anordnung verlangt auch, dass die alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das sind nicht Gründe, die sich aus dem Bereich des öffentlichen Rechts

ergeben oder aus dem Bebauungsplan resultieren, sondern es muss sich aus Gründen, die über das bloße Vollzugsinteresse eines Bebauungsplans hinausgehen, handeln. Anzunehmen ist dies zum Beispiel bei einem dringenden oder erheblichen Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten oder bei der Erforderlichkeit der angemessenen Ausnutzung oder Auslastung der vorhandenen städtebaulichen Infrastruktur. Allerdings kann auch die Gestaltung des Ortsbildes ein hinreichender städtebaulicher Grund sein.

Ob die Gemeinde ein städtebauliches Gebot erlässt, ist eine Ermessensentscheidung. Ein Anspruch auf Erlass eines städtebaulichen Gebotes gibt es nicht, denn die Gemeinde entscheidet hier im Rahmen ihrer Planungshoheit. Insoweit hat allenfalls die Kommunalaufsicht die Möglichkeit, gegen etwaige Pflichtverletzungen der Gemeinde vorzugehen.

2.2 Erläuterung einzelner Festsetzungen

Um die „Ziele der Planung“ umzusetzen, muss der Bebauungsplan von Festsetzungen Gebrauch machen, die im Allgemeinen nicht in bei der Ausweisung neuer Baugebiete auf der „grünen Wiese“ Gebrauch finden. Vielmehr gilt es in der St. Martin Siedlung, den vorhandenen Bestand aufzunehmen, prägende Gemeinsamkeiten zu entdecken und dementsprechend Festsetzungen zu entwickeln, die auf die Erhaltung des gewachsenen Siedlungsbildes abzielen.

Obwohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein fast durchgehend einheitliches Bild von Siedlungsgebäuden zu finden ist, ist es erforderlich, das Baugebiet in vier Bereiche mit teilweise unterschiedlichen Festsetzungen zu gliedern.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Eine der grundlegenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist üblicherweise die Art der baulichen Nutzung. Hier war zunächst eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet getroffen worden, in Kenntnis der Tatsache, dass sich im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude befinden. Das Kleinsiedlungsgebiet, auf dessen Festsetzungen die Siedlung in den Sechzigerjahren entstanden ist, spiegelt sich heute nicht mehr wieder. Aufgrund der Nähe zu relativ störungsintensiven umliegenden Nutzungen und Verkehrsstrassen kann der Charakter eines Reinen Wohngebietes mit den damit verbundenen Immissionsrichtwerten nicht herangezogen werden, zumal hieraus resultierend eine höhere Schutzwürdigkeit abgeleitet werden könnte.

Da absehbar ist, dass in der Folgezeit auf die Einhaltung vermeintlich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen gedrängt werden könnte, belastet sich der Bebauungsplan mit dieser Problematik nicht. Die Zielsetzung in der St. Martin Siedlung ist der Erhalt der Gestaltwerte; Nutzungsprobleme gab es bislang nicht und wird es auch in Zukunft nicht geben.

Der Bebauungsplan macht daher von der Möglichkeit Gebrauch, die Art der baulichen Nutzung nicht festzusetzen. Er wird damit zu einem sogenannten „einfachen Bebauungsplan“, da er die Mindestvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt. Unter diesen finden sich neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Ohne diese

Festsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Mit dieser Handhabung im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ wird die Art der Nutzung wie bisher beurteilt; die Notwendigkeit, sie über den Bebauungsplan regeln zu müssen, besteht nicht.

Damit die bisher vorgenommene Unterteilung in vier verschiedene Gebiete auch weiterhin gehandhabt werden kann, werden diese durch das Kürzel BG (Baugebiet) ersetzt.

2.2.2 Grundfläche und Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der maximalen Grundfläche war zunächst im Entwurf des Bebauungsplanes als absoluter Wert von 120 m² festgelegt worden. Für diese Entscheidung sprach, dass es bei der St. Martin Siedlung auf die absolute Größe der Gebäude ankommt und nicht auf das Verhältnis von Gebäude zu Grundstücksfläche, wie es durch Festsetzung einer Grundflächenzahl errechnet wird.

Mit diesem Wert war eine Größenordnung gewählt worden, die durchaus auch mit vergleichbaren Neubauten in modernen Baugebieten entsteht. Er liegt etwa 2/3 über der Größe eines ursprünglichen Siedlungsgebäudes und hält außerhalb des Baugebietes BG2 jeden Bestand ein. Bei der gewählten Mindestgrundstücksgröße von 400 m² erreicht ein solches Gebäude eine fiktive Grundflächenzahl von 0,3 und liegt damit im Mittel des Maximalwertes eines früheren Kleinsiedlungsgebietes (0,2) und desjenigen eines Allgemeinen Wohngebietes (0,4). Dieses Berechnungsbeispiel soll nur einen Anhalt für die gewählte Größenordnung geben. Die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl stellt einen Maximalwert dar, der eine Errichtung größerer Gebäude oder übermäßiger Grundstücksausnutzung verhindern soll. Keinesfalls erteilen diese Werte einen Rechtsanspruch darauf, maximal ausgenutzt zu werden.

Im Zuge der Diskussion über die Ziele der Planung zwischen den Überlegungen zur Erhaltung des Siedlungscharakters und einer zeitgemäßen Wohnraumversorgung fiel die Entscheidung gegen eine zweigeschossige Gebäudenutzung. Dem Vorrang gegeben wurde die Möglichkeit, bei notwendiger Wohnflächenerweiterung stattdessen eingeschossige Anbauten zu errichten zu können und somit eine Erhöhung auf 140 m² vorgenommen. Der um 20 m² gewonnene Spielraum ist in den meisten Fällen siedlungsverträglich und kann in der pauschalierten Größe eines Gebäudes von 10 x 14 m genutzt werden. Bei der gewählten Mindestgrundstücksgröße von 400 m² erreicht ein solches Gebäude eine fiktive Grundflächenzahl von 0,35.

§ 19 Abs. 4 BauNVO gibt zwingend vor, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen sind. Hiernach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nur von diesem Satz können abweichende Bestimmungen getroffen werden, was im Bebauungsplan geschehen ist: Die zulässige Grundfläche kann nun um bis zu 80 % überschritten werden, wobei im Gegenzug eine maximale Grundstücksflächenzahl von 0,6 als Kappungsgrenze gilt, da eine über 60 % hinaus gehende Flächenversiegelung als nicht mehr vertretbar für die Siedlung angesehen wird.

In einem weiteren Satz wird formuliert, dass im Einzelfall von der Einhaltung der festgesetzten Grenzen abgesehen werden kann, wenn es sich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt, die das maximal zulässige Maß überschreiten.

Die Gründe, die zur Aufstellung des Bebauungsplans geführt haben, verlangen auch danach, das System vernetzter Freiflächen in der Siedlung zu schützen. Dem kann nicht durch Versiegelungen Rechnung getragen werden, die mehr als 60 % des Grundstückes beanspruchen.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse kommt – in Verbindung mit den Gebäudehöhen insbesondere der Wandhöhe, die größte Bedeutung zur Einhaltung der vorgegebenen Ziele bei.

Der Begriff Vollgeschoss umschreibt stets einen Raumkörper. Ein bestimmtes Gebäude weist damit nur eine einzige Zahl von Vollgeschossen auf. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes von verschiedenen Seiten aus ist für die Festsetzung der Geschossigkeit nicht maßgeblich. Eine Festsetzung, die vorschreibt, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss anzulegen ist, wird nicht von der Baunutzungsverordnung gedeckt. Dem Wunsch, bei Gebäuden mit Satteldach sicherzustellen, dass das oberste Vollgeschoss zumindest teilweise im Dachraum liegt, kann nur mit einer Höhenfestsetzung Rechnung getragen werden, die eine Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einer Regelung über die maximale Traufhöhe ergänzt.

Es ist ein eindeutiger Grundzug der Planung, dass die vorhandene Eingeschossigkeit im Baugebiet erhalten bleiben soll und das Gesamtbild eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss bewahrt wird. Ein rechnerisches Vollgeschoss nach dem Berechnungsmodus der Landesbauordnung könnte zwar auch im Dachgeschoss unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe entstehen. Dieser theoretische Wert, der dann überschritten wird, wenn mehr als Dreiviertel der Grundfläche des Gebäudes im Dachgeschoss eine Höhe von 2,30 m haben, würde aber nur bei sehr steiler Dachneigung und vollends ausgeschöpfter Gaubenbreite eintreten. Da auch dieser Grenzen gesetzt sind, kann ein zweites Vollgeschoss berechtigt versagt bleiben.

Ein zweites Vollgeschoss geht einher mit dem Anblick zweier Fensterreihen oder -bändern im aufgehenden Mauerwerk und müsste darüber hinaus bei Einhaltung der gesetzten Firsthöhe ein untypisches flaches Dach mit sich bringen. Ansonsten ergäbe die Festsetzung einer zulässigen Zweigeschossigkeit den Spielraum, ein darüber hinaus liegendes weiteres Geschoss im Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubauen. Ein solches Gebäude würde weder den Vorstellungen des Siedlungscharakters entsprechen noch den gesetzten Rahmen über das wünschenswerte Maß der baulichen Nutzung einhalten.

Auch der Gedanke an ein „zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss“ musste bei diessen Überlegungen verworfen werden. Abgesehen davon, dass rechtliche Bedenken hinsichtlich einer solchen Festsetzung bestehen, ist ein „Vollgeschoss im Dachgeschoss“ unter Berücksichtigung der ebenfalls festgeschriebenen Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen realistisch überhaupt nicht zu erreichen. Nur unter Ausreizung extremer Gaubenbreiten auf beiden Traufseiten würde es gelingen, einen (im Verhältnis zu

den dabei entstehenden Kosten nicht zu rechtfertigenden) Flächengewinn zu erreichen, mit dem die Grenze der Drei-Viertel-Grundfläche überschritten wird und damit tatsächlich ein zweites Vollgeschoss entsteht. Ein solches Gebäude widerspricht allerdings dem jetzigen Siedlungscharakter.

Dies wäre aber bei einem denkbaren Neubau weitaus gravierender zu sehen: wenn dieser auf die Errichtung eines Sockels - wie er heutzutage kaum noch gebräuchlich ist - verzichtet, kann die maximale Wandhöhe von 4,60 m derart ausgenutzt werden, dass im Dachgeschoss ein Drempe mit einer Höhe von bis zu 1,85 m entsteht. Damit offenbart sich eine unförmige Gebäudekubatur, weil diese Wandscheibe oberhalb der darunter liegenden Fensterreihe des Erdgeschosses eine Höhe von etwa zweieinhalb Meter aufweist: ohne eine Fenstergliederung wirkt dies abstoßend, mit einer Fenstergliederung entsteht dann letztendlich doch das vorgeblich nicht angestrebte zweite Fensterband, welches absolut untypisch für die St. Martin Siedlung ist und bleibt.

2.2.4 Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan macht von der Möglichkeit Gebrauch, neben der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse auch eine Geschossflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dazu ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände – das sind damit die Räume im Dachgeschoss – sind mit zurechnen.

Mit dem gesetzten Wert einer Geschossflächenzahl von 0,5 ist ausgesagt, dass die Geschossfläche in einem Gebäude maximal 50 % der Fläche des Grundstücks entsprechen darf. Damit wird nicht ausgesagt, dass dieser Wert bei jedem Grundstück ausgenutzt werden kann oder andere Festsetzungen darauf ausgerichtet sein müssen, dies zu ermöglichen. Insbesondere bei kleinen Grundstücken bleibt auch nur eine kleinere Geschossfläche übrig. Um diesem Problem Rechnung zu tragen, wurde auch keine Grundflächenzahl vorgegeben, sondern eine absolute Grundfläche von ursprünglich 120 m². Damit können auch auf kleinen Grundstücken typische Siedlungshäuser errichtet werden, im Gegenzug aber auch große Grundstücke nicht mit relativ größeren Gebäuden belastet werden.

Mit der Erhöhung der Grundfläche auf 140 m² lässt sich ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und anrechenbarer Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss (max. 75 % der Grundfläche) eine Geschossfläche von bis zu 245 m² erreichen, soweit es die jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen bei Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Abstände erlauben.

Dies würde auf einem Grundstück mit der angesetzten Mindestgröße von 400 m² eine Geschossflächenzahl von etwa 0,6 ergeben und damit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sein.

Der getroffene Wert von 0,5 wird aber als ausreichend angesehen, um das Verhältnis von Grundstück zu Geschossfläche in einem vertretbaren Wert zu halten. Um die nach Bebauungsplan dann maximal mögliche Geschossfläche von 245 m² zu erreichen, muss ein Grundstück mindestens 490 m² groß sein.

2.2.5 Bauweise

Die Festsetzungen über die Bauweise regeln die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Bedeutung haben sie insbesondere im Hinblick auf das landesrechtliche Abstandrecht, das regelmäßig an die planungsrechtlichen Vorgaben über die Notwendigkeit der Einhaltung oder Nichteinhaltung von Grenzabständen anknüpft.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung lässt die Festsetzung der offenen Bauweise die drei Hausformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe zu, die jeweils eine maximale Länge von fünfzig Meter aufweisen dürfen. Der Unterschied besteht darin, über wie viele Grundstücke sie sich erstrecken. Das Einzelhaus steht auf einem Grundstück, das Doppelhaus wird durch eine Grundstücksgrenze und die Hausgruppe durch mindestens zwei Grundstücksgrenzen durchschnitten. An ihren beiden seitlichen Enden müssen die jeweiligen Gesamtbaukörper dann einen Grenzabstand einhalten.

Angesichts der örtlichen Besonderheiten und der Zielsetzung zur Wahrung des Gebietscharakters wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens fünfundzwanzig Meter betragen.

Durch diese Regelung wird unter der Zielsetzung der Erhaltung des kleinteiligen Maßstabes eine zusätzliche Sicherung eingeführt, die Gebäude über diese Größenordnung hinaus verbietet. Gleichzeitig gestattet sie den Anbau ohne seitlichen Grenzabstand, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine Abweichung bereits erfordert. Die Festsetzung kann allerdings nicht dazu beitragen, die mit der Eintragung einer Baulast (oder Grunddienstbarkeit) verbundene Zustimmung des Nachbarn zu vermeiden. Sie zeigt allerdings an, in welche Richtung sich zwei bereits vorhandene, aneinander gebaute Baukörper entwickeln sollen und verdeutlicht, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen Anbauten ohne seitlichen Grenzabstand vorgenommen werden müssen, soweit die vorhandene Bebauung keine Abweichung verlangt.

Nach den so getroffenen planungsrechtlichen Vorschriften muss an die Grenze gebaut werden. Die rheinland-pfälzische Bauordnung regelt dann in ihrem § 8, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen nicht erforderlich sind, wenn das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss oder das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften mit Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden, so kann zugelassen oder verlangt werden, dass ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne

Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude mit Grenzabstand vorhanden, so kann zugelassen oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Regelungen der Landesbauordnung lassen sich durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft setzen. Allerdings trifft der Bebauungsplan durch die Festsetzung der Bauweise eine definitive Aussage, dass das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss und damit Erweiterungen innerhalb der überbaubaren Fläche unter diesem positiven Zulassungstatbestand stehen.

Der Bebauungsplan erleichtert damit rückwärtige Anbauten durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen und damit Tiefen, wie sie bislang nicht überall möglich waren. Er gestattet ebenso durch Festsetzung der Bauweise, dass ohne Grenzabstand gebaut werden kann – so wie es die Landesbauordnung formuliert.

Dies schließt nicht aus, dass rückwärtige Erweiterungsbauten einen Grenzabstand zum Nachbargrundstück halten müssen, wenn sich dort noch kein Anbau befindet - wobei ein solcher dann zum späteren Zeitpunkt ebenfalls einen Grenzabstand einhalten muss. Eine frühzeitige und auch durch entsprechende rechtliche Mittel gesicherte Regelung zwischen zwei Nachbarn ist daher in beiderseitigem Interesse zweckmäßig.

2.2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ein maßgeblicher Grundzug der Planung ist die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Um das Ziel der Erhaltung der Freiraumstruktur zu wahren und die über Jahre gewachsenen und dennoch unveränderlich gebliebenen Fluchtlinien zu erhalten, werden dazu Baulinien festgesetzt, die durchweg auf dem Bestand liegen. Ein davon abweichender Abstand, beispielsweise von drei Metern zur Straße, wäre in den meisten Fällen untypisch und würde dem gesetzten städtebaulichen Ziel nicht gerecht. Auch würde hierdurch erlaubt, Gebäude straßenseitig durch An- und Vorbauten zu verändern, was ebenfalls das Ziel zur Wahrung des Siedlungscharakters ad absurdum führt.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen nach einem erkennbaren Muster festgesetzt, das sich an der durch den Bestand geformten Prägung orientiert. Die Regelmäßigkeit, die sich dadurch erkennen lässt, liegt insbesondere in der über weite Strecken absolut vorgenommenen Gradlinigkeit der Baufluchten begründet, in weiteren Fällen durch eine ebenso in exakter Regelmäßigkeit vorgenommene Abstufung oder Abtreppung einer Reihe von Gebäuden.

Insoweit ergibt sich bei Übernahme dieser klaren und eindeutigen Struktur nur in wenigen Fällen der Spielraum, Baulinien und Baugrenzen in eine andere Form zu bringen als es der Bestand vorgibt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Zielsetzung zur Erhaltung des Gesamtbildes wesentlich von der Erhaltung der Straßenflucht abhängig ist. Insoweit treffen vordere Baulinien eine definitive Festsetzung, dass kein Gebäude über sie hinaus errichtet werden können. Ausnahmen in einem geringfügigen Maß für Gebäudeteile, insbesondere Eingangsstufen oder Vordächer, sind erlaubt.

Mit dieser Regelmäßigkeit lassen sich bis auf zwei oder drei Ausnahmen, die einer Einzelfallbetrachtung bedurften, die Festsetzung der überbaubaren Flächen erklären. Die festgesetzten überbaubaren Flächen durchschneiden in wenigen Einzelfällen bereits bestehende und auch genehmigte Gebäude durchschneiden. Auch hier wurde jener aufgezeigte Weg der Regelmäßigkeit und Eindeutigkeit der Grenzenführung beibehalten. Diese Gebäude haben genau jene Festsetzungen erhalten, die ihrem ursprünglichen Bestand entsprochen haben, der sich in die Bauflucht der Straße einreichte. Ein Umfahren der zusätzlich hinzugekommenen Anbauten würde keinen Grund dafür darstellen, warum an jenem Standort eine maßgebliche Abweichung des ansonsten im gesamten Baugebiet stringent gesetzte Linie vorgenommen wurde. Damit behalten die Baulinien und Baugrenzen die Kubatur des ursprünglichen Baukörpers bei, da ein vor wenigen Jahren genehmigter vorderer Anbau die früher vorhandene Flucht gänzlich zerstört hat. Die die Baulinien und Baugrenzen überschreitenden Gebäudeteile behalten ihren Bestandsschutz, können aber nach einem Abriss oder dergleichen nicht wieder an dieser Stelle errichtet werden. Diese konsequente Außenvorbelassung der überschreitenden Bauteile war auch erforderlich, um kein Vorbild zu geben und anderen in unmittelbarer Nachbarschaft oder ähnlich gelagerten Grundstücken ebenfalls das Recht eines Heranrückens bis auf einen Meter an die Straßenbegrenzungslinie zu gestatten.

Die mittleren Baugrenzen bewegen sich im allgemeinen in einem Abstand von zehn Metern zur vorderen Baulinie/Baugrenze und fünf Metern zur hinteren Baugrenze. In grafischer Anpassung bei versetzten Gebäuden kann es zu geringfügigen Abweichungen kommen, die aber durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Erlaubnis zur Überschreitung der hinteren Baugrenze um weitere 1,50 m aufgefangen wird. Die mittleren Baugrenzen dienen insbesondere der Unterscheidung bei der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen, um zu gewährleisten, dass rückwärtige Anbauten nicht so hoch errichtet werden dürfen wie das Haupthaus, allerdings mit absoluten Werten betrachtet. In dem Bereich zwischen mittleren Baugrenzen und vorderen Baulinien/Baugrenzen dürfen Gebäude um 15 % höhere Wand- und Firsthöhen aufweisen. Seitliche Abstände sind immer dann von Bedeutung, wenn es sich um Eckgrundstücke handelt. In diesen Fällen verlaufen parallel zur dann nicht erschließenden Straße Baugrenzen statt der üblicherweise straßenbegleitend eingesetzten Baulinien. Diese sind in ihren Abständen jeweils dem Bestand entsprechend drei oder fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Ein Fünf-Meter-Abstand wird dann vorgenommen, wenn die vorhandene Bebauung des gleichen Straßenabschnittes ebenfalls diesen Abstand aufweist.

Auch diese Abstände gehören mit zum prägenden Siedlungsbild, wenngleich sie auch nicht so stringent gehandhabt werden wie die vorderen Baulinien. Die (seitlichen) Baugrenzen dürfen beispielsweise auch durch Garagen und Nebenanlagen überschritten werden, welche dann aber einen Mindestabstand von einem Meter einhalten müssen. Hier kann es damit zu einer enger an der Straße stehenden Bebauung kommen, welche aber nicht zu entscheidend in das Gesamtbild einwirkt.

Zu den Sonderfällen der ansonsten regelmäßig straßenparallel gezogenen Linien gehört auch die Situation um ein Einzelhaus, das mit großem Abstand von der Straße

entfernt errichtet wurde - mit einem für die Siedlung untypischen Grundstückschnitt und geringer Straßenbreite. Für dieses Gebäude musste eine gesonderte Flächenfestsetzung gefunden werden, die in ihrer Größe den übrigen entspricht. Sie unterscheidet sich daher von den anderen nicht durch die Größe, wohl aber Ausrichtung, da das Erweiterungsflächenpotenzial hier vor dem Haus liegt; so wurde auch auf eine zweite Baugrenze zur Differenzierung der unterschiedlichen Höhen verzichtet. Für die städtebauliche Begründung ist es konsequent, die überbaubare Fläche in dieser Form auszuweisen, da diese - ungeachtet der Grundstücksgrenzen - die allgemeine Linie aufnimmt und für dieses Grundstück im Besonderen weiter entwickelt.

Die Ausdehnung überbaubarer Flächen in hinteren Bereichen zur Errichtung von Wohngebäuden in „zweiter Reihe“ ist nicht Ziel der Planung. Auch wenn in Einzelfällen die Grundstücksfläche hierfür vorhanden sein mag, handelt es sich dennoch um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung, da nicht das Ziel verfolgt wird, jede der vorhandenen Freiflächen in der St. Martin Siedlung einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen.

Den Festsetzungen stehen keine Einschränkungen entgegen, der Eingangsbereich könne nicht alten- bzw. behindertengerecht gestaltet werden. Das städtebauliche Ziel, den Charakter der Siedlung zu wahren, geht insbesondere damit einher, trotz möglicher und zugelassener Veränderungen an den Gebäuden zumindest stringent die vordere Front der Hausfluchten beizubehalten. Die festgesetzten Baulinien befinden sich daher durchweg auf der Frontseite der bestehenden Gebäude. In den Textlichen Festsetzungen unter 1.2.4 ist vorgegeben, dass ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß und ein Vortreten bis zu 1,50 m zugelassen werden kann - auch das Gebäude selbst kann zurücktreten, wenn es mit mindestens drei Vierteln seiner Länge auf der Baulinie gebaut wird. Diese Regelungen sind erforderlich, um Treppen und Vordächer, die mit zum prägenden Bild der Siedlung gehören, auch künftig zuzulassen.

2.2.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die sogenannten „Firstrichtungen“ sind als Stellung der baulichen Anlagen dem Bestand entsprechend festgesetzt. Sie orientieren sich am städtebaulichen Bild, dass die meisten Straßen von einer Traufständigkeit der sie begleitenden Gebäude gesäumt werden. Eine Ausnahmeregelung erlaubt Abweichungen bis zu fünf Grad.

Zwei Straßen, Im Pardell und Im Eichen, weisen auf ihre jeweils nördlichen Seite eine bestehende Giebelständigkeit von jeweils vier vorhandenen Häusern auf. Die Giebelständigkeit der Gebäude Im Pardell setzt sich parallel zu den Gebäuden der nördlichen Freiherr-von-Ketteler-Straße fort und erlaubt somit dem Eckhaus Zum Helmestal eine wahlweise Giebel- oder Traufständigkeit in Fortsetzung der dortigen parallel stehenden Gebäude. Eine ähnliche Situation trifft das Eckgebäude Im Pardell zur Freiherr-von-Ketteler-Straße, dass sich ebenfalls wahlweise der Traufständigkeit Im Pardell und der Traufständigkeit der Freiherr-von-Ketteler-Straße anordnen kann.

Die ältesten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die bereits vor Errichtung der Siedlung vorhanden waren, erhalten keine zwingende Firstrichtung, da eine Parallelstellung dem Bestand nicht entsprechen würde und eine Giebelstellung

städtebaulich nicht hergeleitet werden kann; dies auch, da die Gebäude nicht parallel zur Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße stehen.

Eckgebäude erhalten daher nicht zwingend eine wahlweise Ausrichtung, wenn sich diese nicht aus der benachbarten oder gegenüberliegenden Bebauung städtebaulich herleiten lässt.

2.2.8 Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung über Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke trägt dazu bei, den Siedlungscharakter zu erhalten und die vorhandene Bebauungsdichte zu wahren. Weder sollen kleinere Gebäude noch einzelne Gebäude auf großen Grundstücken den Bebauungszusammenhang unterbrechen.

Die gewählten Werte liegen dem Bestand entsprechend zwischen 400 und 800 m². Bis auf wenige Ausnahmen werden vorhandene Grundstücke damit bzw. der ausnahmsweise zulässigen Abweichung bis zu fünf Prozent abgedeckt.

Insbesondere maßgebend ist diese Festsetzung für den nicht auszuschließenden Fall, dass nach der Niederlegung von einem oder mehreren Gebäuden der Siedlung neue Grundstücksgrößen kreierte werden. Um zu verhindern, dass einzelne Festsetzungen über die Kubatur der Gebäude oder der höchstzulässige Zahl der Wohnungen unterlaufen werden können, wird durch die Mindestgrundstücksgröße vorgegeben, dass keine kleinteilige Bebauung bzw. in Form von mehreren Reihenhäusern vorgenommen werden kann.

Die Maximalgröße der Baugrundstücke verhindert, dass auf einem Grundstück mehrere Gebäude (mit entsprechend steigender Zahl der Wohneinheiten) errichtet werden können; auch dies würde die beabsichtigte Zielsetzung zum „Erhalt des Siedlungscharakters“ unterlaufen. Sie dient ebenfalls dazu, dass der Berechnung für Grund- und Geschossflächenzahlen ein maximaler absoluter Grenzwert gesetzt ist, so dass die Gebäudekubatur nicht durch übergroße Grundstücke mitwächst, was letztlich dem Bild der Siedlung schadet.

Es ist für die Genehmigungsfähigkeit von An- oder Umbauten an bestehenden Gebäuden unschädlich, wenn es sich um einen der wenigen Fälle handelt, in denen die maximale Grundstücksgröße bereits überschritten ist, beispielsweise weil sich die Eigentümer durch Zukauf angrenzender Gartengrundstücke vergrößert haben. Berechnungsgrundlage für alle auf der Grundstücksgröße basierenden Werte (beispielsweise GRZ, GFZ, Versiegelung), ist dann das Höchstmaß von 800 m².

2.2.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Als Ziel der Planung war anfangs des vom Stadtrat beschlossenen Verfahrens formuliert worden, dass unter anderem die Errichtung von Nebenanlagen einer planerischen Steuerung bedarf. Eine im ersten Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Regelung, dass die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht mehr als 5 % der Fläche des Baugrundstücks überschreiten darf, wurde aber im Beteiligungsverfahren vielfach als zu stringent angesehen. Auch der Zusatz, dass

Nebenanlagen über fünfzig Kubikmeter umbauten Raumes unzulässig sein sollten, stieß auf Probleme derjenigen, die diese Werte bereits ausgenutzt haben.

Da die Fläche der Nebenanlagen über den Berechnungsmodus bei der Ermittlung der Grundfläche (nach der BauNVO vorgeschrieben) bereits berücksichtigt wird, konnte nach entsprechender Abwägung durch den Stadtrat auf eine weitergehende zusätzliche Beschränkung verzichtet werden

An der Festsetzung, dass Nebenanlagen einen Mindestabstand von einem Meter zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, wurde allerdings weiterhin festgehalten. Nur hierdurch wird gewährleistet, dass bauliche Anlagen in den Bereichen, in denen eine Straße nicht zur unmittelbaren Erschließung des Gebäudes dient (über weite Strecken der Freiherr-von-Ketteler-Straße sowie nördlich der Auf der Oberen Au), nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Darüber hinaus ist es wichtig, dass auch Garagen einen Mindestabstand von einem Meter zu festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten müssen. Dies betrifft diejenigen Flächen, die nicht den Vorgartenflächen zuzuordnen sind. Es handelt sich dabei meist um Eckgrundstücke, die eine vordere und seitliche Baugrenze aufweisen. Zwar kann durch die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen auf diesen Flächen auch eine Veränderung des Straßenraumes erfolgen, doch muss dies in Abwägung mit den Interessen des Grundstückseigentümers geschehen. Ihm würden ansonsten unverhältnismäßig hohe Auflagen bei der Errichtung dieser Baulichkeiten auferlegt.

Eine weitere wichtige Regelung liegt darin, die Vorgartenbereiche nicht nur von baulichen Anlagen, sondern auch von Stellplätzen freizuhalten. Insoweit darf für diese nicht mehr als fünf Meter entlang der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der zum Teil großen Grundstücksflächen hinter bzw. zwischen den Gebäuden ist es auch erforderlich, weitergehende Festsetzungen über die Errichtung von Garagen zu treffen. Diese sollen bewusst nicht mit allzu langen Zufahrten von den betreffenden Erschließungsstraßen aus erschlossen werden, so dass eine Vorgabe bestimmt, sie nur in einem Streifen von fünfundzwanzig Meter zur nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche errichten zu dürfen. In den Baugebieten BG2 und BG4 liegen sie im Bestand bereits über diesem Wert, so dass hier eine gesonderte Festsetzung mit dem Wert von 35 m eingeführt wird.

Einige Festsetzungen nehmen Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie. Sofern eine solche nicht festgesetzt ist, gelten die darauf Bezug nehmenden Festsetzungen nicht. Dies trifft insbesondere auf die stringenten Regelungen der Vorgartennutzung zu. In den Bereichen des Bebauungsplanes, die nicht an die klassischen Siedlungsstraßen grenzen, sondern zu den Straßen „Zum Helmetal“ und dem „Oberheckerweg“ orientiert sind, besteht für solche Einschränkungen keine Rechtfertigung. Auf den diesen gegenüberliegenden Straßenseiten sind solche Festsetzungen ebenfalls nicht getroffen, so dass es keine Begründung gibt, hier das prägende Straßenbild der inneren Siedlung erzwingen.

Eine von außen auf das Gebiet wirkende Einschränkung der Flächennutzung liegt in der Bauverbotszone des Landesstraßengesetzes, nach der Hochbauten in einer Entfernung zwanzig Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der

Landesstraße L 335, nicht errichtet werden dürfen. Das Bauverbot an öffentlichen Straßen nach § 22 des rheinland-pfälzischen Landesstraßengesetzes galt auch vor Aufstellung des Bebauungsplanes, wovon allerdings in Einzelfällen mit Zustimmung des Straßenbaulastträger befreit wurde. In vergleichbaren Fällen sieht die Darstellung der überbaubaren Flächen daher ebensolche Ausnahmen vor.

2.2.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient im Zusammenspiel mit denen über die Grundstücksgröße dazu, die Siedlungsstruktur auch über die verschiedenen Werte des Maßes der baulichen Nutzung zu bewahren. Es sind nicht allein die Kriterien der Baukörper in Form und Masse sowie deren Abstände untereinander und zur Straße, die den Charakter der St. Martin Siedlung bestimmen: auch die durch die Zahl der Wohneinheiten geprägten Gebäude und der daraus resultierende ruhende und fließende Verkehr sind Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt. Insoweit trifft der Bebauungsplan dem Bestand entsprechende Festsetzungen, nicht mehr als „Zweifamilienhäuser“ zuzulassen.

Wie es der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besagt, dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen in einem Wohngebäude errichtet werden dürfen. Insoweit ist eine dritte oder darüber hinaus gehende Wohnung nicht zulässig. Die Festsetzung beinhaltet aber keinen Rechtsanspruch darauf, ebensolche zwei Wohnungen errichten zu dürfen. Sie lässt auch nicht darauf schließen, dass andere Festsetzungen (insbesondere diejenigen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse) entsprechend darauf abgestimmt sein müssten, um tatsächlich zwei Wohneinheiten errichten zu können.

2.2.11 (weggefallen)

2.2.12 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen wird als örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung in den Bebauungsplan integriert. Hier orientieren sich in besonderem Maße an den prägenden Bestand der Siedlung und treffen damit auch Einschränkungen, die einer unverhältnismäßigen Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere Ausweitung der Kubatur, entgegenstehen.

Im gewissen Sinne unterschreiten sie jedoch nur geringfügig die Maße der baulichen Nutzung, die gegenseitig nach § 34 im unbeplanten Innenbereich erlaubt wären. So ist gerade eine optische als auch tatsächliche Zweigeschossigkeit ausgeschlossen, wobei ein zweites Vollgeschoss nach der Landesbauordnung ohnehin nicht gestattet ist. Um aber auch ein Unterlaufen dieser Festsetzungen in eine optische Zweigeschossigkeit zu verhindern, sind Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die dem Bestand der ursprünglichen Gebäude entsprechen.

Eine Erhöhung dieser Werte ist möglich, wenn es sich um das Gebäudeteil handelt, das zwischen der vorderen Baulinie/Baugrenze und der ersten dahinter liegenden Baugrenze befindet. Damit soll gewährleistet werden, dass Anbauten hinter einem

bestehenden Gebäude zwar erlaubt sind – und das sogar bis zu einer großzügigen Tiefe von fünfzehn Meter – diese aber zwingend an die Maximalwerte der Wand- und Firsthöhen gebunden sind.

Auch eine Mindestdachneigung von 45 Grad soll dazu beitragen, dass das einheitliche Bild der Siedlung erhalten bleibt. Flachere Neigungen sind ausnahmsweise für untergeordnete Gebäudeteile und kleinere Anbauten erlaubt.

Prägend für die Siedlung sind auch die kleinen Dachaufbauten und Gauben. Auf die zwingende Erhaltung dieser kleinen Gauben sollte jedoch nach politischer Willensbekundung kein zwingender Wert gelegt werden, zumal hierin eine erhebliche Einschränkung bei der Nutzung des Dachgeschosses zu sehen ist.

In der Abwägung, ob ein Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk werden soll oder aber eine Nutzung desselben zu mindestens mit Gauben gestattet wird, wurde sich für letzteres entschieden. Der frühere Kriterienkatalog hatte bereits gestattet, dass Dachaufbauten in ausreichender Größe bis zu 2/3 der zugehörigen Traufseite gestattet werden. Um eine optische Mehrgeschossigkeit zu verhindern, muss die Trauflinie (Regenrinne) allerdings erhalten bleiben und darf nicht unterbrochen werden.

Rückseitig, an den Baugrenzen zugewandten Fassaden eines Gebäudes, dürfen auch Vorbauten wie Zwerchhäuser und Drittelgiebel errichtet werden, wenn sie erkerförmig mit dem Gebäude in Verbindung stehen und in ihrer Breite auf maximal sechzig Prozent der Traufseite beschränkt bleiben. Da diese Regelung durchaus den Gebäudecharakter verändern kann, wird sie nur auf den rückseitigen Flächen erlaubt und wird vom Straßenraum bestenfalls durch Einsichtnahme an Eckgrundstücken in Erscheinung treten.

Damit nicht unnatürliche Geländebewegungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen das Gesamtbild trügen, werden auch diese mit einer Maximalhöhe von einem Meter und einer maximalen Böschungsneigung im Verhältnis 2:3 geregelt. Durch solche Abgrabungen werden oftmals Fenster in Kellergeschossen vergrößert und mit Tageslicht versorgt. Dies soll an den Gebäuden an der St. Martin Siedlung nicht geschehen. Gleichfalls dürfen nicht durch Aufschüttungen Wand- und Firsthöhen erhöht werden, da die dortigen Festsetzungen von der Geländeoberfläche aus Bezug nehmen.

Abschließende Regelungen über die Gestaltung und Unterbringung von Müllbehältern sowie die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu 1,50 m sollen dafür Sorge tragen, dass das gestalterische Bild aus Straßensicht erhalten bleibt und nicht durch solche Anlagen gestört wird.

2.2.13 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Für die Gestaltung der Außenwände von Gebäuden, Nebengebäuden und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen war zunächst nur die Verwendung von weißen und erdfarbenen Farbtönen vorgesehen. Diese Auswahl wurde im Beteiligungsverfahren vielfach als zu einengend empfunden und die Anregung geäußert, den zwischenzeitlich erschienen Farbfächer aus dem „Leitfaden

Farbkultur“ (Anregungen für das farbliche Gestalten Welterbe Oberes Mittelrheintal) als Maßstab einzuführen. Der Stadtrat hat sich dieser Idee angeschlossen, so dass nun durch den Farbfächer sieben Fassadenfarben (weiß, neutralgrau, neutralblau, neutralgrün, gelbocker, braunocker und neutralrot) vorgeschlagen werden, allesamt hell und pastellartig gehalten. Mit Ausnahme der beiden blauen und grünen Töne unterscheiden sich diese nur marginal von der verwendeten Formulierung „erdfarbene Töne“. Als nachvollziehbares Beispiel, welche Farben verwandt werden dürfen, ist der Farbfächer jedoch sehr anschaulich, so dass seine Vorgaben zur Verwendung der Fassaden von Gebäuden, Nebengebäuden und Garagen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Eine Festsetzung von Farben für außenliegende Mauern und Grundstückseinfriedungen fällt damit nicht an, da ein solcher Regelungsumfang im Farbfächer nicht vorgesehen ist. Auch der enthaltene zweite, sogenannte „kleine Fächer“ mit Akzentfarben für Holzbauteile, der nahezu die gesamte Farbpalette abdeckt, kommt damit nicht zur Anwendung. Es bleibt zu erwarten, dass die für das Gesamtbild ebenso wichtigen Mauern und Einfriedungen mit der entsprechenden Sorgfalt gestaltet werden, wozu durchaus auch andersfarbige Töne herangezogen werden dürfen.

2.2.14 Wand- und Firsthöhen

Zur Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden hatte sich der Bebauungsplan-Entwurf zunächst an den Empfehlungen des früheren Kriterienkatalogs orientiert, dessen Übernahme anfänglich von vielen gewünscht war. Gleichfalls bestand aber auch der Wunsch, über zehn Meter Gebäudetiefe hinaus gehende Anbauten nur in einer geringeren Höhe zuzulassen.

Unter dieser Prämisse wurde eine Festsetzung entworfen, die zunächst einen zulässigen Wert der Gebäudehöhen für die gesamte Fläche vorsah, das heißt, eine Wandhöhe von vier Metern und einer Firsthöhe von acht Metern. In einer zweiten Regelung wird erlaubt, im vorderen Bereich der überbaubaren Fläche einen um 15 % höheren Wert auszunutzen. Diese Werte im vorderen Bereich sind auch notwendig, weil es der Bestand schon vorgibt.

Die Festsetzungen der Wandhöhe sind aber auch vielfach ein Kritikpunkt - zusammen mit einer Forderung nach einem zweiten Vollgeschoss im Obergeschoss „gerade Wände“ zuzulassen. Eine Wandhöhe von 4,60 m, wie sie im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen ist, gestattet bei einer üblichen Geschosshöhe von 2,75 m zumindest die Unterbringung von weiteren 1,85 m im Sockel oder als Drempel. Dies ermöglicht, im Obergeschoss die vielfach zitierten „gerade Wände“ zu realisieren, ohne dass ein zweites Vollgeschoss entsteht.

Den Festsetzungen über Wand- und Firsthöhen kommt damit eine maßgebliche Bedeutung bei den zwei grundverschiedenen Meinungen zu, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens geäußert wurden.

Der Bebauungsplan kann keinen Einfluss darauf ausüben, dass ein Doppelhaus aus zwei unterschiedlich gestalteten und innerhalb des Rahmens gesetzter Werte unterschiedlich hohen Hälften entsteht. Bis Mitte der Achtzigerjahre getroffene Festsetzungen in Bebauungsplänen hatten versucht, darauf hinzuwirken, dass eine Anpas-

sungspflicht des zweiten Bauherrn an das Haus des erstbauenden vorgenommen werden muss. Höchstrichterlich wurde erkannt, dass eine solche Vorgabe nicht funktionieren kann, da nur der Gemeinde gestattet ist, durch einen Bebauungsplan Vorgaben für die Gestaltung eines Gebäudes zu treffen, nicht aber der Erstbauende dem Zweitbauenden solche Vorschriften machen darf.

Um dem entgegenzuwirken und auf eine wünschenswert möglichst völlige Deckungsgleichheit zweier Doppelhaushälften hinzuarbeiten bleibt im Grunde nur die Möglichkeit, Festsetzungen zu treffen, die sich auf nur einen einzigen Wert spezifizieren, so zum Beispiel nur eine fixierte Dachneigung von genau 50 Grad. Die andere, hier gewählte Möglichkeit ist, eine möglichst geringe Spanne als Spielraum zu belassen, in der sich die beiden Doppelhaushälften mit der Möglichkeit des Abweichens zwischen den beiden Grenzwerten bewegen können.

Der Bebauungsplan trifft in einigen Bereichen Festsetzungen, die zum Teil bereits vom Bestand übertroffen wurden. Dies war notwendig, um das gesteckte Ziel zu erreichen, denn mit einer Festsetzung, die den größten gemeinsamen Nenner aller bisher schon verwirklichten Vorhaben sucht, kann dem befürchteten Verlust der Gestaltqualität nicht entgegengehalten werden. Der Bestandsschutz genehmigter Anlagen wird dadurch nicht tangiert. Es kann allerdings der Fall eintreten, dass Vorhaben nicht mehr zugelassen werden, die noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigungsfähig waren.

Vereinzelt können vorhandene Wand- und Firsthöhen daher auch höher sein, als es die neuen Festsetzungen als Maximum vorgeben. Es war aber wichtig, bei dieser für ein Gebäude maßgeblichen Festsetzungen nicht unter einem Großteil des Wertes vorhandener Gebäude zu bleiben. Daher wird insbesondere dem Wunsch, Gebäudehöhen zu treffen, die den Höhen des ersten Bauabschnittes entsprechen, nicht Rechnung getragen. Eine Unterscheidung der Bauabschnitte in der Siedlung ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, zumal die Unterschiede nur graduell sind. Auch für die Gebäude, die weder dem ersten noch dem zweiten Bauabschnitt zuzuordnen sind, muss eine gemeinsam von allen zu tragende Festsetzung gefunden werden. Dies ist mit den vorgenommenen Werten geschehen, auch wenn sie vereinzelt bereits als zu hoch angesehen werden.

2.2.15 Dachgestaltung

Für das Gestaltbild der Siedlung ist die steile Dachneigung von mindestens 45 Grad das entscheidende Kriterium, das den Wiedererkennungswert der Gebäude bestimmt. Jegliche Art geringerer Dachneigung führt das gesamte Ziel ad absurdum und würde zum folgerichtigen Schluss leiten, dass Bebauungsplan-Verfahren aufzugeben und auch künftig eine Zulässigkeit ausschließlich nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen, bei dem es auf die Erhaltung von Gestaltwerten nicht ankommt.

Auch der vermeintliche Kompromiss, nur frontseitig die steile Dachneigung beizubehalten und gartenseitig flachere und damit auch ungleichschenklige Dächer zuzulassen, geht fehl. Alle Gebäude sind aufgrund ihres Abstandes unter- und gegeneinander im Profil der Giebelseite sichtbar. Eine gartenseitig flachere Neigung zerstört

sämtliche Gebäudeproportionen und wäre im Grunde als noch schädlicher anzusehen als ein gleichschenkliges flacher geneigtes Dach.

Der Wunsch nach einem flach geneigten Dach geht zwangsläufig einher mit dem Wunsch nach einem zweiten Vollgeschoss, denn ein flacher geneigtes Dach beinhaltet als solche nur eine geringere darunter liegende Nutzung als ein steiles Dach. Insoweit kann ein Grund für ein flach geneigtes Dach nur erkennbar sein, wenn sich darunter ein weiteres Vollgeschoss befindet. Auch dieses ist unter der Prämisse der Einhaltung der grundsätzlichen Ziele dieses Bebauungsplanes nicht erwünscht.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen, erlaubt der Bebauungsplan ausnahmsweise Abweichungen, die jegliche Art von Dachformen und -neigungen zulassen.

Die Großzügigkeit dieser Festsetzung kann durchaus dazu führen, dass ein Gebäude durch maximale Ausnutzung dieser Ausnahme „verunstaltet“ wird und den grundsätzlichen Kriterien, die für den Gestaltwert der Siedlung gelten sollen, nicht mehr entspricht. Es bleibt aber zu hoffen, dass diese offen gehaltene Möglichkeit, aus insbesondere konstruktiven Gründen auch andere Dachneigungen zu wählen bzw. wählen zu müssen von den Bauherrn mit Maß eingesetzt und nicht zum Schaden der Gestaltqualität ausgenutzt wird.

Die Zulässigkeit von Dachgauben über die Breite von maximal 2/3 der dazugehörigen Traufseite ist sehr großzügig bemessen und entstammt noch dem gleichermaßen hoch angesetzten Wert des Kriterienkataloges. Wie bereits einige Beispiele zeigten, ist eine Dachgaube in dieser Größe durchaus geeignet, das Bild des Siedlungscharakters zu beeinträchtigen. Bei einem eingeschossigen Gebäude, dessen Trauflinien nicht unterbrochen wird, kann sich dieser aber in erträglichen Rahmen halten. Insbesondere mit Blick auf die Forderung, mehr „gerade Wände“ im Obergeschoss zu schaffen, bilden großzügig erlaubte Dachgauben eine durchaus respektable Alternative.

Der Forderung, Dachaufbauten über die gesamte Dachlänge zu führen, muss entgegen getreten werden, da dies tatsächlich zum Anblick eines zweiten Vollgeschosses führt, insbesondere dann, wenn sie verbunden mit der weiteren Forderung nach Unterbrechung der Trauflinie gekoppelt ist. Nach der Landesbauordnung zwingende Vorgaben zur Einhaltung von Abständen bei Dachgauben zum jeweiligen Nachbargebäude verbieten zudem derart großzügige Gestaltungen.

2.2.16 Gestaltung der unbebauten Flächen

Wichtige Festsetzungen zur Verwirklichung der gesetzten Ziele liegen auch in den Regelungen über Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Diese sind auf den Flächen zwischen der vorderen Baulinie/Baugrenze und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Nur mittels einer solchen Festsetzung kann gewährleistet bleiben, dass die prägenden Vorgartenbereiche der Siedlung auch künftig freigehalten bleiben.

Diese Festsetzung geht einher mit der Regelung, diese Flächen zu 40 % unversiegelt zu belassen und damit einen sechzigprozentigen Versiegelungsanteil zu ermöglichen. Mit diesem Wert kann das Ziel zur Freihaltung der Vorgartenbereiche erfüllt werden.

Hinsichtlich der Aussage, wie die unversiegelte Fläche zu gestalten sind, stellte sich nach dem ersten Beteiligungsverfahren die Frage, ob diese zwingend als gärtnerische Gestaltung mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen vorgegeben werden muss; dies würde im Wortlaut beispielsweise eine Nutzgartenanlage ausschließen. Da der Regelungsbedarf damit aber unvertretbar hoch würde, entfiel die Vorschrift über die tatsächliche Art der Nutzung nicht versiegelter Flächen gänzlich.

Gleiches gilt für die getroffene Vorschrift, auch die übrigen unbebauten Flächen mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und die Höhe der Nadelhölzer zu reglementieren. Auch wenn solche Festsetzungen in vielen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein zu finden sind und bei der Neuanlage von Gärten ihren Zweck erfüllen, erschien der Eingriff in dieses bestehende Gebiet und dem vorhandenen gewachsenen Bewuchs unverhältnismäßig. Als Empfehlung, die im Bebauungsplan gelisteten standortgerechten Gehölze und Stauden zu verwenden, blieb sie erhalten.

2.2.17 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Dem Wunsch, Einfriedungen entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von zwei Metern zuzulassen, kann nicht nachgekommen werden. Der Schutz der Privatsphäre kann im angesprochenen Bereich nicht anders oder höher bewertet werden als entlang der restlichen Straßen, in denen eine Höhe von 1,50 m als ausreichend erachtet wird. Eine Einfriedung muss nicht einem Sichtschutz gleichkommen und in einer auf Offenheit ausgerichteten Siedlung als optische Barriere wirken. Würde diese Festsetzung gelockert oder gar entfernt, wäre ein wesentliches Ziel der Planung nicht mehr erfüllbar.

Dem Wunsch, zur Gewährung der Verkehrssicherheit zumindest im Kreuzungsbereich Einfriedungsbepflanzungen übersichtlich zu gestalten kommt der Bebauungsplan nach, da er an den Knotenpunkten Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten verlangt. Auch ansonsten sind entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, sofern nicht bereits gänzlich ausgeschlossen, Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.

2.3 Verfahren

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, weil die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. August 2010 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3. September 2010 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 35/10 bekannt gemacht.

2.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung der vorläufigen Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 24. August bis 23. September 2011 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 12. August 2011 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 32/11 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, nach dem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.4.1.1 ab Seite 50 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren bis zur entscheidenden Sitzung des Stadtrates nicht zu verzeichnen.

2.3.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 12. August 2011 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat wurden die Behörden aufgefordert, 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.

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt - mit Schreiben vom 17. August 2011, eingegangen am 2. September 2011*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz - mit Schreiben vom 30. August 2011, eingegangen am 1. September 2011*
- *Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz – mit Schreiben vom 19. August 2011, eingegangen am 24. August 2011*
- *KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz - mit E-Mail vom 17. August 2011*
- *Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems – mit Schreiben vom 13. September 2011, eingegangen am 14. September 2011*
- *Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, LBB Niederlassung Diez - mit Schreiben vom 6. September 2011, eingegangen am 14. September 2011*
- *Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 5. September 2011, eingegangen am 8. September 2011*
- *Wehrbereichsverwaltung West, Wiesbaden - mit Schreiben vom 16. August 2011, eingegangen am 18. August 2011*

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.4.2.1 ab Seite 66 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren bis zu den entscheidenden Sitzungen des Stadtrates nicht zu verzeichnen.

2.3.4 Erste Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgte die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht bis zum Ende des letzten Tages der Auslegungszeit - Freitag, den 23. September 2011 - eingegangen waren; sie tragen daher spätestens den Posteingangsstempel vom Montag, den 26. September 2011. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung

erfolgte in alphabetischer Reihenfolge. Spätere Stellungnahmen waren bis zu den entscheidenden Sitzungen des Stadtrates nicht zu verzeichnen.

Über die Inhalte der Stellungnahmen mit den Ordnungsnummern 2.4.1.1.1 bis 2.4.1.1.78 sowie 2.4.2.1.1 bis 2.4.2.1.5 wurde in den öffentlichen Sitzungen des Stadtrates am 7. November 2011 und 21. Juni 2012 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 27. Juni 2012, 5. Juli 2012 und 23. August 2012 mitgeteilt.

2.3.5 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. Juni 2012 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

2.3.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 1. August bis 31. August 2012 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde am 20. Juli 2012 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29/12 bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Es wurde desweiteren darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, nach dem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.4.1.2 ab Seite 64 gelistet. Spätere Stellungnahmen sind im Abschnitt 2.4.2.3 ab Seite 70 genannt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten, betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 5. Juli 2012 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, dass die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Fristgemäße Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte wurden vorgebracht von:

- *DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt - mit Schreiben vom 12. Juli 2012, eingegangen am 13. Juli 2012*
- *Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems - mit E-Mail vom 17. Juli 2012*
- *Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Telefax vom 25. Juli 2012*
- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur - mit Schreiben vom 25. Juli 2012, eingegangen am 26. Juli 2012*

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt sind im Abschnitt 2.4.2.2 ab Seite 68 gelistet. Spätere Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen.

2.3.7 Zweite Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgte die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Behandelt und geprüft wurden alle Stellungnahmen die fristgerecht bis zum Ende des letzten Tages der Auslegungszeit - Freitag, den 31. August 2012 - eingegangen waren; sie tragen daher spätestens den Posteingangsstempel vom Montag, den 3. September 2012. Die unmittelbar anschließend vorgenommene Nummerierung erfolgte in alphabetischer Reihenfolge.

Über die Inhalte der Stellungnahmen mit den Ordnungsnummern 2.4.1.2.1 bis 2.4.1.2.9 sowie 2.4.2.2.1 und 2.4.2.2.2 wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 26. November 2012 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 27. November 2012 mitgeteilt.

2.3.8 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 26. November 2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

2.3.9 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 27. November 2012 bescheinigt, dass die Planzeichnung nebst Textlichen 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.

2.3.10 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am 30. November 2012 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 48/12 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass ihn jedermann einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

2.3.11 Normenkontrolle

Im August 2013 wurde ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (OVG) in Koblenz eingereicht, in dem beantragt wurde, festzustellen, dass der Bebauungsplan insgesamt nichtig ist.

In diesem Verwaltungsrechtsstreit hat der 1. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20. Februar 2014, für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. 41 - St. Martin Siedlung - der Antragsgegnerin wird für unwirksam erklärt, soweit die Festsetzungen sich auf das Plangebiet BG3 südlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße und den sich daran anschließenden Bereich erstrecken, der den ca. drei Meter breiten, rückwärtigen Teil des Fußweges Parzelle Nr. 178/30 bis zur Höhe der Einmündung des Fahrwegs Nr. 167/8 sowie die südwestlich dieses Fahrwegs und der Parzellen Nrn. 167/17, 165/4 und 639/164 (Abgrenzungslinie zwischen BG3 und BG4 gemäß Nr. 15.14 der Anlage zur PlanzeichenVO) gelegenen Grundstücke umfasst.

Im Übrigen wird der Normenkontrollantrag des Antragstellers abgelehnt.

Der Wortlaut des Urteils ist im Abschnitt 3 ab Seite 108 in redaktionell angepasster Fassung abgedruckt.

Die hier vorliegenden, entsprechend modifizierten Textlichen Festsetzungen mit Begründung berücksichtigen die Unwirksamkeit des Teilgebietes BG3.

2.4 Abwägungsrelevante Eingaben

2.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.4.1.1 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nachfolgende abwägungsrelevante Eingaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fristgerecht getätigt. Bei der Wiedergabe der in alphabetischer Reihenfolge gelisteten Schreiben wurde im Sinne einer Gleichbehandlung bewusst auf die Übernahme einer eventuell im Original vorgenommenen Gliederung, Fettschreibung oder sonstigen Hervorhebung verzichtet. Vereinzelt wurden sinnwahrende Kürzungen nicht-abwägungsrelevanter Inhalte vorgenommen. Lesbare Unterschriften mit Adressenangabe von Mitunterzeichnern sowie aus separaten Unterschriftenlisten sind ebenfalls in alphabetischer Reihenfolge genannt.

2.4.1.1.1 [REDACTED] - mit Schreiben vom 1. September 2011, eingegangen am 5. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98*

2.4.1.1.2 [REDACTED] - mit Schreiben vom 21. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.3 [REDACTED] - mit Schreiben vom 22. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl, Abschnitt 2.5.7 auf Seite 84 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99 / Thematik der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Abschnitt 2.5.20 auf Seite 100 / Thematik des „Bestandsschutzes“, Abschnitt 2.5.21 auf Seite 100 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.1.4 [REDACTED] - mit Schreiben vom 21. September 2011, eingegangen am 22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der*

Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)

2.4.1.1.5 [REDACTED] - mit Schreiben vom
12. September 2011, eingegangen am 15. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.6 [REDACTED] - mit Schreiben vom **18. September 2011,**
eingegangen am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.7 [REDACTED] - mit Schreiben vom **6. September 2011,**
eingegangen am 21. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.1.8 [REDACTED] - mit Schreiben vom **14. September 2011,**
eingegangen am 15. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.1.9 [REDACTED] - mit Schreiben vom
20. September 2011, eingegangen am 22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.5.3 auf Seite 77 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abschnitt 2.5.14 auf Seite 93 / Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, Abschnitt 2.5.15 auf Seite 94*

2.4.1.1.10 [REDACTED] - mit Schreiben vom
16. September 2011, eingegangen am 20. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Stellung der baulichen Anlagen, Abschnitt 2.5.10 auf Seite 90 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abschnitt 2.5.14 auf Seite 93 / Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, Abschnitt 2.5.15 auf Seite 94 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand-*

und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99 / Thematik der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Abschnitt 2.5.20 auf Seite 100 / Thematik des „Bestandsschutzes“, Abschnitt 2.5.21 auf Seite 100

2.4.1.1.11 [REDACTED] – mit Schreiben vom
20. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, Abschnitt 2.5.13 auf Seite 93 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96

2.4.1.1.12 [REDACTED] – mit Schreiben vom
21. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.13 [REDACTED] – mit Schreiben vom
20. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96

2.4.1.1.14 [REDACTED] - mit Schreiben vom
13. September 2011, eingegangen am 14. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.15 [REDACTED] - mit Schreiben vom
15. September 2011, eingegangen am 15. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.16 [REDACTED] – mit Schreiben vom 7. September 2011,
eingegangen am 8. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.17 [REDACTED] – mit Schreiben vom
18. September 2011, eingegangen am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.18 [REDACTED]
[REDACTED] – mit Schreiben vom **20. September 2011, eingegangen am**
22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.5.3 auf Seite 77 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abschnitt 2.5.14 auf Seite 93 / Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, Abschnitt 2.5.15 auf Seite 94*

2.4.1.1.19 [REDACTED] – mit Schreiben vom
19. September 2011, eingegangen am 21. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Stellung der baulichen Anlagen, Abschnitt 2.5.10 auf Seite 90 / Thematik der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, Abschnitt 2.5.13 auf Seite 93 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.1.20 [REDACTED] – mit Schreiben vom
19. September 2011, eingegangen am 22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86*

2.4.1.1.21 [REDACTED] – mit Schreiben vom **16. September 2011,**
eingegangen am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.22 [REDACTED] – mit Schreiben vom
14. September 2011, eingegangen am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.23 [REDACTED] - mit Schreiben vom 12. September 2011, eingegangen am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.24 [REDACTED] - mit Schreiben vom 19. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.25 [REDACTED] - mit Schreiben vom 22. September 2011, eingegangen am 26. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.26 [REDACTED] - mit Schreiben vom 5. September 2011, eingegangen am 8. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.27 [REDACTED] - mit Schreiben vom 20. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92*

2.4.1.1.28 [REDACTED] - mit Schreiben vom 14. September 2011, eingegangen am 15. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.29

[REDACTED] sowie
einer Unterschriftenliste [REDACTED]

[REDACTED]

Schreiben vom 19. November 2010, eingegangen am 22. November 2010

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.1.30

[REDACTED]

- mit Schreiben vom 8. Dezember 2010, eingegangen am 16. Dezember 2010

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl, Abschnitt 2.5.7 auf Seite 84 / Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, Abschnitt 2.5.13 auf Seite 93 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98*

2.4.1.1.31

[REDACTED]

mit Schreiben vom 18. September 2011, eingegangen am 21. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl, Abschnitt 2.5.7 auf Seite 84 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, Abschnitt 2.5.13 auf Seite 93 / Thematik der*

äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98

2.4.1.1.32 [REDACTED] – mit Schreiben vom 3. September 2011, eingegangen am 21. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.1.33 [REDACTED] – mit Schreiben vom 15. September 2011, eingegangen am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.34 [REDACTED] – mit Schreiben vom 20. September 2011, eingegangen am 22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.35 [REDACTED] – mit Schreiben vom 20. September 2011, eingegangen am 21. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.36 [REDACTED] – mit Schreiben vom 16. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.37 [REDACTED] – mit Schreiben vom 22. September 2011, eingegangen am 26. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.38 [REDACTED] – mit Schreiben vom 20. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.39 [REDACTED] – mit Schreiben vom
21. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Inhalte der Schreibens der Siedlergemeinschaft (2.4.1.1.57 ff.)*

2.4.1.1.40 [REDACTED] - mit Schreiben vom
6. September 2011, eingegangen am 14. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.41 [REDACTED] – mit Schreiben vom
21. September 2011, eingegangen am 26. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.42 [REDACTED] - mit Schreiben vom **12. September 2011,**
eingegangen am 12. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Abschnitt 2.5.20 auf Seite 100*

2.4.1.1.43 [REDACTED] – mit Schreiben vom
17. September 2011, eingegangen am 20. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.44 [REDACTED] - mit Schreiben vom **18. September 2011, eingegangen**
am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.45 [REDACTED] - mit Schreiben vom **15. September 2011,**
eingegangen am 15. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.46 [REDACTED] – mit Schreiben vom
21. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.47 [REDACTED] - mit Schreiben vom 12. September 2011, eingegangen am 14. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.48 [REDACTED] - mit Schreiben vom 19. September 2011, eingegangen am 22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.1.49 [REDACTED] - mit Schreiben vom 16. September 2011, eingegangen am 19. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.50 [REDACTED] - mit Schreiben vom 15. September 2011, eingegangen am 15. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.51 [REDACTED] - mit Schreiben vom 12. September 2011, eingegangen am 14. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.52 [REDACTED] - mit Schreiben vom 3. September 2011, eingegangen am 21. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.53 [REDACTED] - mit Schreiben vom 13. September 2011, eingegangen am 14. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99 / Thematik der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Abschnitt 2.5.20 auf Seite 100*

2.4.1.1.54

[REDACTED]

- mit Schreiben vom

20. September 2011, eingegangen am 22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.5.3 auf Seite 77 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abschnitt 2.5.14 auf Seite 93 / Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, Abschnitt 2.5.15 auf Seite 94*

2.4.1.1.55

[REDACTED]

- mit Schreiben vom

15. September 2011, eingegangen am 19. September 2011

Meiner Meinung nach ist der Bebauungsplan-Entwurf hervorragend geeignet, den Charakter unserer Siedlung zu erhalten. Viele Entwicklungsmöglichkeiten auch ohne ein zweites Vollgeschoss wurden aufgezeigt. Eine Ausnahme bei der Erhöhung der Wand- und Firsthöhen um fünfundzwanzig Prozent ist deshalb unnötig und sollte nicht zugelassen werden, denn Ausnahmen können schnell zur Regel werden. Eine Festschreibung der Wand- und Firsthöhen auf vier bzw. acht Meter wäre sinnvoll. Ich hoffe, dass meine Heimat mit ihrem typischen Siedlungscharakter auch den jungen Familien noch lange erhalten bleibt.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.56

[REDACTED]

- mit Schreiben vom 21. Dezember 2010 und

mit den

Unterschriften

[REDACTED]

[REDACTED]

22. Dezember 2010

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Inhalte der Schreibens der Siedlergemeinschaft (2.4.1.1.57 ff.)*

2.4.1.1.57

[REDACTED] - mit Schreiben vom 12. Januar 2011,
eingegangen am 14. Januar 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl, Abschnitt 2.5.7 auf Seite 84 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.58

[REDACTED] - mit Schreiben vom 11. Januar 2011, eingegangen am
14. Januar 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl, Abschnitt 2.5.7 auf Seite 84 / Thematik der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, Abschnitt 2.5.13 auf Seite 93 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.59 [REDACTED] - mit Schreiben vom 10. April 2011, eingegangen am 12. April 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.60 [REDACTED] - mit Schreiben vom 4. Juni 2011, eingegangen am 6. Juni 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96

2.4.1.1.61 [REDACTED] - mit Schreiben vom 17. Juni 2011, eingegangen am 20. Juni 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96

2.4.1.1.62 [REDACTED] - mit Schreiben vom 21. September 2011, eingegangen am 23. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abschnitt 2.5.14 auf Seite 93 / Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, Abschnitt 2.5.15 auf Seite 94 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.63 [REDACTED] - mit Schreiben vom 20. September 2011, eingegangen am 26. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.64 [REDACTED] - mit Schreiben vom 22. September 2011, eingegangen am 26. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.65 [REDACTED] - mit Schreiben vom 19. September 2011, eingegangen am 21. September 2011

- Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen,

Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99

2.4.1.1.66 [REDACTED] - mit Schreiben vom 5. September 2011, eingegangen am 6. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.67 [REDACTED] - mit Schreiben vom 20. September 2011, eingegangen am 22. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.5.3 auf Seite 77 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abschnitt 2.5.14 auf Seite 93 / Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, Abschnitt 2.5.15 auf Seite 94*

2.4.1.1.68 [REDACTED] - mit Schreiben vom 8. September 2011, eingegangen am 14. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.69 [REDACTED] - mit Schreiben vom 21. September 2011, eingegangen am 26. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

2.4.1.1.70 [REDACTED] - mit Schreiben vom 7. September 2011, eingegangen am 14. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.1.71 [REDACTED] - mit Schreiben vom 21. September 2011, eingegangen am 21. September 2011

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen, Abschnitt 2.5.19 auf Seite 99*

- 2.4.1.1.72** [REDACTED] - mit Schreiben vom **15. September 2011, eingegangen am 21. September 2011**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.7 auf Seite 84 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*
- 2.4.1.1.73** [REDACTED] - mit Schreiben vom **29. November 2010, eingegangen am 2. Dezember 2010**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86*
- 2.4.1.1.74** [REDACTED] - mit Schreiben vom **20. September 2011, eingegangen am 23. September 2011**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abschnitt 2.5.12 auf Seite 92 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*
- 2.4.1.1.75** [REDACTED] - mit Schreiben vom **18. September 2011, eingegangen am 20. September 2011**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96 / Thematik der Dachgestaltung, Abschnitt 2.5.18 auf Seite 98*
- 2.4.1.1.76** [REDACTED] - mit Schreiben vom **20. September 2011, eingegangen am 22. September 2011**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 / Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.5.3 auf Seite 77 / Thematik der Art der baulichen Nutzung, Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78 / Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl, Abschnitt 2.5.5 auf Seite 79 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Abschnitt 2.5.14 auf Seite 93 / Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, Abschnitt 2.5.15 auf Seite 94*
- 2.4.1.1.77** [REDACTED] - mit Schreiben vom **20. September 2011, eingegangen am 23. September 2011**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 / Thematik der äußeren Gestaltung, Abschnitt 2.5.16 auf Seite 95 / Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*
- 2.4.1.1.78** [REDACTED] - mit Schreiben vom **19. September 2011, eingegangen am 20. September 2011**
- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.1.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nachfolgende abwägungsrelevante Eingaben wurden im Rahmen der Öffentlichen Auslegung fristgerecht getätigt. Bei der Wiedergabe der in alphabetischer Reihenfolge gelisteten Schreiben wurde im Sinne einer Gleichbehandlung bewusst auf die Übernahme einer eventuell im Original vorgenommenen Gliederung, Fettschreibung oder sonstigen Hervorhebung verzichtet. Vereinzelt wurden sinnwahrende Kürzungen nicht-abwägungsrelevanter Inhalte vorgenommen. Lesbare Unterschriften mit Adresenangabe von Mitunterzeichnern sowie aus separaten Unterschriftenlisten werden ebenfalls in alphabetischer Reihenfolge genannt.

2.4.1.2.1 [REDACTED] - mit Schreiben vom 28. August 2012, eingegangen am 29. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86*

2.4.1.2.2 [REDACTED] - mit E-Mail vom 28. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 i.V.m. Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96; neue Aspekte zur Thematik der Dachgestaltung, die bereits in Abschnitt 2.5.18 erschöpfend behandelt wurde, werden nicht vorgetragen*

2.4.1.2.3 [REDACTED] - mit Schreiben vom 28. August 2012, eingegangen am 30. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 i.V.m. Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.2.4 [REDACTED] - mit Schreiben vom 28. August 2012, eingegangen am 29. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81*

2.4.1.2.5 [REDACTED] - mit Fax vom 31. August 2012, eingegangen am 31. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Die rechtliche Interessenvertretung beschränkt sich in ihren vorgebrachten Einwendungen erneut ausschließlich darauf, dass sie die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für fehlerhaft hält, um mit dieser Argumentation die Herausnahme der Grundstücke ihrer Mandanten aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erzwingen. Neue Aspekte zur Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, die bereits in den Abschnitten 2.5.3 bzw. 2.5.15 erschöpfend behandelt wurden, werden nicht vorgetragen: wie bereits erkannt worden ist, gibt es keinen Zweifel für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens.*

2.4.1.2.6

[REDACTED] - mit Schreiben vom 31. August 2012,
eingegangen am 31. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 i.V.m. Thematik der Wand- und Firshöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.2.7

[REDACTED] - mit Sammeleingabe und den
Unterschriften

[REDACTED]

[REDACTED] - eingegangen am 31. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Abschnitt 2.5.6 auf Seite 81 i.V.m. Thematik der Wand- und Firsthöhen, Abschnitt 2.5.17 auf Seite 96*

2.4.1.2.8 [REDACTED] - mit Schreiben vom 30. August 2012, eingegangen am 31. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86*

2.4.1.2.9 [REDACTED] – mit Schreiben vom 27. August 2012, eingegangen am 29. August 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Bauweise, Abschnitt 2.5.8 auf Seite 85 / Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Abschnitt 2.5.9 auf Seite 86 / Inhalte des Schreibens der Interessengemeinschaft (2.4.1.1.30)*

2.4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.4.2.1 Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachfolgende Eingaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden getätigt:

2.4.2.1.1 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz - mit Telefax vom 17. August 2011

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Bebauungsplan im Bereich des Bergwerksfeldes „Cons. Friedrichsseggen“ liegt. Das Bergrecht wird durch die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, Hanau, aufrechterhalten. In dem Bergwerk „Cons. Friedrichsseggen“ wurde umfangreich untertägiger Abbau von Eisenerzen betrieben. Nach den vorliegenden Unterlagen fand im Bereich dieser Plangebiete kein Altbergbau statt. Da wir keine Kenntnis über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das Aufrechterhalten des Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen. In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Informationen über das Radonpotential vor.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Geologie und des Bergbaus, Abschnitt 2.5.25 auf Seite 106*

2.4.2.1.2 Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez - mit Schreiben vom 30. August 2011, eingegangen am 31. August 2011

Dem vorliegenden Bebauungsplan kann im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zugestimmt werden, wenn nachfolgende Auflagen eingehalten werden:

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der L 335 ist der in § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens zwanzig Meter (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße, einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind uns gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Die Erschließung des Plangebietes darf nur über die vorhandene Gemeindestraße Zum Helmetal an die L 335 erfolgen. Direkte Zufahrten an der Landesstraße sind nicht zulässig. Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecken lückenlos einzufrieden.

Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände – insbesondere den offenen Gräben – dürfen keinerlei

Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der L 335 dürfen ohne vorherige Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nicht verändert werden.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen außerhalb der Eigentumsflächen der Landesstraßen sind zwingend die Vorgaben der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS) einzuhalten. Dies bedeutet, dass ohne den Einsatz von passiven Schutzeinrichtungen bei günstigem Trassenverlauf ein Abstand von mindestens 7,50 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen, einzuhalten ist.

Durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den Textlichen Festsetzungen ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Stadt Lahnstein in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt Lahnstein hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der in Folge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Landesstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Es wird gebeten, die genannten Anforderungen bzw. Einschränkungen und Empfehlungen bei der weiteren Planbearbeitung und insbesondere späteren Durchführung des Bebauungsplans uneingeschränkt zu berücksichtigen.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Straßenrechtes, Abschnitt 2.5.22 auf Seite 103*

2.4.2.1.3 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur – mit Schreiben vom 14. September 2011, eingegangen am 16. September 2011

Oberflächengewässer und kartierte Altablagerungsflächen sind nicht betroffen. Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 18. Juni 1999 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. Folgender Verbotstatbestand wird durch das Vorhaben berührt:

Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird in Abstimmung mit der nach § 5 (Befreiung) der Rechtsverordnung zuständigen Behörde nachgewiesen. Die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten ist hier aufgrund der hohen Grundwasserstände und der durchlässigen Böden nicht gegeben. Es ist daher eine Ausnahmege-nehmigung von dem Verbot erforderlich. Da der Bereich bereits vollständig bebaut ist und die Erweiterungen nur in geringem Umfang vorgesehen sind, kann die Erteilung einer Ausnahmege-nehmigung in Aussicht gestellt werden. Desweiteren weisen wir darauf hin, dass Erdwärmesonden, Grundwasserentnahmen und sonstige Bohrungen/Bodenaufschlüsse verboten sind.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Wasser- und Abfallwirtschaft, Abschnitt 2.5.23 auf Seite 105*

2.4.2.1.4 Süwag Netz GmbH, Lahnstein - mit Schreiben vom 1. September 2011, eingegangen am 5. September 2011

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

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Berücksichtigung nicht spezifizierter Stellungnahmen, Abschnitt 2.5.26 auf Seite 106*

2.4.2.1.5 Vermessungs- und Katasteramt, St. Goarshausen - mit Schreiben vom 18. August 2011, eingegangen am 29. August 2011

Im Bereich der Straße Im Pardell sowie partiell auch in anderen Bereichen wäre eine Arrondierung der Flurstücke aus liegenschaftsrechtlicher Sicht angezeigt. Damit würden Katasterführung und Nutzung der Daten, auch für die Stadt Lahnstein, vereinfacht. Gerne informieren wir Sie hierzu über mögliche Verfahren wie die Baulandumlegung, die vereinfachte Baulandumlegung oder eine Vereinigung.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik der Bodenordnung und Vermessung, Abschnitt 2.5.24 auf Seite 105*

2.4.2.2 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nachfolgende Eingaben wurden im Rahmen der Öffentlichen Auslegung fristgerecht getätigt:

2.4.2.2.1 Landesbetrieb Mobilität Diez, Diez - mit Schreiben vom 10. Juli 2012, eingegangen am 13. Juli 2012

In ihrem Schreiben vom 5. Juli 2012 teilen Sie mit, dass der abschließende Katalog des § 9 BauGB es ihnen nicht erlaube, unsere Forderung nach einer ordnungsgemäßen Ableitung von Abwasser und Oberflächenwasser nachzukommen, so dass das Straßengelände hier von schadlos gehalten wird. Dem stehen die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB gegenüber, die es erlauben, im Bebauungsplan „die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen“ und „die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festzusetzen. Hier wäre ausreichend Ermessensspielraum, dieser Forderung nachzukommen.

Sie teilen außerdem mit, dass das Baugesetzbuch es nicht erlaube, Festsetzungen über eine verpflichtende Einfriedung der Anliegergrundstücke an der freien Strecke einer klassifizierten Straße zu treffen. Dieser Aussage stehen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO sowie § 12 LBauO gegenüber. Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, das auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden können. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO regelt, dass u.a. die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen durch Satzung geregelt werden kann und Abs. 6 bestimmt, das Regelungen nach den Absätzen 1 bis 4 als Festsetzung im Bebauungsplan übernommen werden können. Demnach wäre die Aufnahme unserer Forderung ohne weiteres möglich gewesen.

Wir stimmen zu, dass die passiven Schutzeinrichtungen nach den geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Unsere Forderung nach Einhaltung eines Mindestabstandes von 7,50 Meter für neugeplante Baumpflanzungen an den freien Strecken klassifizierter Straßen bzw. der Alternativ dazu erforderlichen Schutzeinrichtungen bei Unterschreitung dieses Abstandes werden wir künftig anders formulieren. Allerdings sieht § 27 Abs. 2 des Landesstraßengesetzes u.a. vor, dass Anpflanzungen nicht angelegt werden dürfen, soweit sie den Verkehr behindern oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist dann gegeben, wenn die neu geplanten Anpflanzungen in einem Abstand von weniger als 7,50 Meter vom Fahrbahnrand entfernt ohne die Errichtung von passiven Schutzeinrichtungen geplant sind. Insofern werden wir künftig in diesen Fällen unter Hinweis auf § 27 Abs. 2 Landesstraßengesetz den geplanten Baumpflanzungen nicht zustimmen.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Straßenrechtes, Abschnitt 2.5.22 auf Seite 103*

2.4.2.2.2 Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz - mit Schreiben vom 1. August 2012, eingegangen am 6. August 2012

Das Vorhaben liegt im Bereich des Welterbes Oberes Mittelrheintal, für den der Managementplan folgende, hier relevanten Zielvorgaben enthält:

Es ist notwendig, in den einzelnen Städten und Gemeinden am Rhein durch umfassende bauliche Sanierungsmaßnahmen zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Dazu gehört auch die Wiedernutzung leerstehender Altbausubstanz. Aufgrund der bestehenden hohen Baudichte ist es vielfach auch geboten, Entkernungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Weiterentwicklung der Kulturlandschaft im Mittelrheintal ist ein zentrales Anliegen der Gesamtentwicklung. Ziel ist es, den besonderen Charakter dieser einzigartigen Landschaft zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln. Die Kulturlandschaft im Kernbereich²⁷ soll in der städtebaulichen Prägung und der baulichen Gestaltung, der landschaftlichen Schönheit, bewahrt, betont und für moderne Ansprüche behutsam weiter entwickelt werden.

Die bauliche Gestaltung soll über die architektonische Gestaltung hinaus die Funktion und Nutzung der Städte und Siedlungsbereiche, die Ortsränder, die Kulturgüter einschließlich der Industrie- und Verkehrsbauten, die Verkehrswege und die Rheinuferbereiche einbeziehen. Die bauliche Gestaltung ist untrennbar mit der gewandelten Funktion und Nutzung von Bauwerken und Kulturgütern verbunden. Im Mittelrheintal ist die Nutzung besonders sensibel zu gestalten, wegen der kulturhistorischen Bedeutung der Städte, einzelner Bauwerke und Kulturgüter. Erhöhte Ansprüche ergeben sich aus dem außergewöhnlichen, universellen Wert dieser Kulturlandschaft. Es geht nicht darum, ob etwas gebaut werden soll, sondern wo und wie es realisiert werden kann. In allen Städten sollen durch Sanierungsmaßnahmen die historischen Stadtkerne erhalten und für eine zeitgemäße Nutzung langfristig gesichert werden.

Das Landschaftsbild des Mittelrheintals soll weitgehend bewahrt und auf lange Sicht verbessert werden, wo dies möglich ist. Alle Maßnahmen, insbesondere auch bauliche Maßnahmen, sollen auf ihre Verträglichkeit mit der Landschaft und auf eine maßstäbliche Einbindung geprüft werden. Die ästhetische Qualität des Mittelrheintals soll insgesamt gesichert bzw. verbessert werden. Das einzigartige und vielgerühmte Landschaftsbild des Mittelrheintals ist ein entscheidender Grund für die Attraktivität im Tourismus und insofern eine schützenswerte Ressource besonders für diesen Wirtschaftszweig.

Vor dem Hintergrund dieser Zielvorgaben und deren Abwägung untereinander bewertet die Initiative Baukultur die in Rede stehende Planung wie folgt:

Durch den Verzicht auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung würde es sich nun um einen einfachen und nicht mehr um einen qualifizierten Bebauungsplan handeln, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hätte in dieser Hinsicht auch weiterhin gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

Das in der Begründung des Bebauungsplan formulierte Ziel, mögliche Nutzungsänderungen²⁸ zu steuern, würde jedoch gerade die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfordern. Sofern eine Zuordnung in eine der § 1 BauNVO aufgeführten Baugebiete nicht möglich ist, käme ggf. auf eine Ausweisung als „sonstiges Sondergebiet“ (gemäß § 11 BauNVO) unter Darstellung der zulässigen Nutzungsarten in Betracht.

Auch der geplante Verzicht auf eine Flächen- und Größenbeschränkung für Nebenanlagen, die Anhebung der bebaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausklammerung von Nebengebäuden bei den gestalterischen Festsetzungen geben zwar mehr Freiraum für bauliche Entwicklung, jedoch werden die begründeten grundsätzlichen Ziele, die Struktur der Freiräume zu erhalten, die besondere Architektur der Siedlung zu schützen sowie Nachverdichtungen und die Errichtung von Nebenanlagen zu steuern, damit geschwächt.

²⁷ Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Kernbereich des Welterbes Oberes Mittelrheintal!

²⁸ Die Begründung spricht allgemein von „Nutzungsveränderungen“ und meint damit nicht die gesetzlich normierten bauantragspflichtigen Nutzungsänderungen hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ gemäß Baunutzungsverordnung bzw. Landesbauordnung.

Eine Erforderlichkeit des Bebauungsplanes wäre damit insgesamt zunehmend in Frage zu stellen.

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Thematik des Anlasses der Planung, Abschnitt 2.5.1 auf Seite 71 i.V.m Thematik der Ziele der Planung, Abschnitt 2.5.2 auf Seite 74*

2.4.2.3 Verspätete Eingaben

Nachfolgende Stellungnahme ging nach Ablauf der durch die Öffentliche Auslegung gesetzten Frist ein:

2.4.2.3.1 [REDACTED] – mit Schreiben vom 30. August 2012, eingegangen am 5. September 2012

- *Ermittlung des Abwägungsmaterials: Die Antragsteller wiederholen mit ihrer Stellungnahme ihre unter 2.4.1.1.10 vorgebrachten Einwendungen. ...; auch dies war bereits grundsätzlich behandelt worden.*

Angesichts der Tatsache, dass die einmonatige Frist der Öffentlichen Auslegung am 31. August 2012 endete, ist diese Eingabe als „verspätet“ zu bezeichnen. In der Bekanntmachung war darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind die fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und das Ergebnis mitzuteilen. Auch diese nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahme wurde auf die vorgenannten Aspekte hin untersucht; sie enthält keine neuen, über die bereits behandelten Belange hinausgehenden Inhalte, über die im Rahmen der Abwägung (erneut) zu beschließen wäre.

2.5 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung (Abwägung)

Dem zusammengestellten, bewerteten und gewichteten Abwägungsmaterial liegen die in allen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen zugrunde.

2.5.1 Thematik des Anlasses der Planung

In den ersten beiden Abschnitten der Begründung ist den Vorschriften des Baugesetzbuches entsprechend dargelegt, aus welchen Gründen sich der Stadtrat in der Sitzung am 26. August 2010 einstimmig dazu entschlossen hat, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses und seiner Inhalte sind die nachfolgenden Abwägungsvorschläge formuliert.

Die rechtlichen Anforderungen sind damit erfüllt, ohne dass hierzu umfangreich aus der einschlägigen Literatur umfassend zitiert werden müsste. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass § 1 Abs. 3 BauGB bindend vorgibt, dass die zur Erforderlichkeit des Plans herangezogene Zielsetzung stets städtebaulich gerechtfertigt sein muss. Das ist hier zweifellos der Fall.

Insoweit ist die Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit im Rahmen dieser Zielbestimmung letztlich ein politischer Planungsakt, der in seinen Details nicht rechtlich determiniert, sondern von dem auf die örtlichen städtebaulichen Erfordernisse ausgerichteten gestalterischen Willen des – demokratisch legitimierten – gemeindlichen Vertretungsorgans getragen ist.

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die einzelne Festsetzung eines Bebauungsplans genügt dann dem Maßstab der Erforderlichkeit, wenn sie ihre Rechtfertigung in dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde findet, das heißt, im Rahmen der Gesamtkonzeption vernünftigerweise geboten ist.

Ein wesentlicher Anlass für Steuerungen des Baugeschehens durch Bebauungspläne besteht im unbeplanten Innenbereich deshalb, weil sich hier grundsätzlich alle Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die sich im Rahmen der maßgeblichen Umgebung halten. Nach § 34 BauGB besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Genehmigung solcher Nutzungsarten, die sich deshalb „im Rahmen“ halten, weil sie in der maßgeblichen Umgebung Vorbilder haben. Gleichermäßen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Dimensionen und ihres Standorts im unbeplanten Innenbereich ausschließlich nach den in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen Vorbildern. Will die Gemeinde verhindern, dass sich als städtebaulich unerwünscht empfundene Vorbilder weiter ausbreiten, muss sie einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen aufstellen. Bei qualifiziertem Handlungsbedarf kann sich im unbeplanten Innenbereich sogar eine Planungspflicht ergeben.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne haben unmittelbar Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der betroffenen privaten Grundflächen. Nach ständiger Rechtsprechung sowohl des Bundesverwaltungsgerichtes als auch des Bundesverfassungsgerichtes bestimmen sie daher Inhalt und Schranken des Grundeigentums.

Eine solche Bestimmung ist nur dann zulässig, wenn sie am Interesse des Allgemeinwohls orientiert ist. Bauleitpläne dürfen daher nicht ausschließlich privaten oder fiskalischen Interessen dienen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

Mit großem Befremden wurde der Eingang eines Schreibens der „Projektgruppe Welterbe Oberes Mittelrheintal“ registriert, die im ersten Beteiligungsverfahren keine Bedenken zur Planung äußerten. Nach den nun im Zuge der ersten Abwägung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes glaubt sie jedoch nun die fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplanes zu erkennen - was die maßgebliche rechtliche Grundlage für dessen Aufstellung in Frage stellt.

Dabei zeigt sich allerdings, dass sich die vorgebrachte Stellungnahme in weiten Teilen überhaupt nicht mit der Thematik des Bebauungsplanes befasst hat und offenbar nur aufgrund der einleitenden Erklärungen, der Entwurf sei durch die vorgenommene Erweiterung der maximalen Gebäudegrundfläche und dem Wegfall der Einschränkungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht mehr dem Qualitätsstandard entsprechen, den der neue „Managementplan“ für das Weltkulturerbe Mittelrheintal verlangt. Dessen viel zitierte Zielvorgaben beinhalten bereits die Formulierung, dass sie „im Kernbereich“ beachtet werden sollen: Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Kernbereich des Welterbes Oberes Mittelrheintal!

Die durch mangelnde Recherche der „Projektgruppe“ offensichtlich zustande gekommene Stellungnahme ließ sich auch nicht durch einen weiteren Schriftverkehr mit dem Vizepräsidenten ausräumen (so wurde beispielsweise nicht von dem Angebot Gebrauch gemacht, die umfassenden Bebauungsplanunterlagen per E-Mail anzufordern, hingegen auf dem Postweg nur eine Kurzfassung versendet worden war). In der Behandlung der vorgebrachten Stellungnahme muss diese somit formell und mit Nachdruck zurückgewiesen werden, da sie auf durchweg falschen Voraussetzungen und daraus ebenso fehlerhaft geschlossenen Feststellungen beruht.

Paradoxerweise ist es gerade dieser Bebauungsplan, der den geforderten Zielen der Projektgruppe entgegenkommt, da er sehr wohl darauf ausgerichtet ist, die gesetzten städtebaulichen Ziele zu erfüllen.

Wenn sich die Projektgruppe bei der Absicht, in dieser Thematik eine Stellungnahme abgeben zu wollen, mit dem Bebauungsplan-Entwurf befasst hätte, hätte sie erkennen müssen, dass das Ziel, ...

** ... die Struktur der Freiräume zu erhalten durch differenzierte zeichnerische Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen erfolgt ist, untermauert durch entsprechende Textliche Festsetzungen (1.2.4), verbunden mit Vorgaben über Mindest- und Höchstmaße der Größe der Baugrundstücke (1.2.6) und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (1.2.7) und nicht zuletzt auch über die maximal zulässige Grundfläche (1.2.2);*

** ... die Architektur der Siedlung zu schützen durch das Einführen einer Bauweise (1.2.3) sowie vielfältiger bauordnungsrechtlicher Vorschriften über die „Äußere Ge-*

staltung von baulichen Anlagen“ (1.3.1) gewährleistet, wo Wand- und Firsthöhen definiert und die Gestaltung der Außenwände, Dächer und Freiflächen vorgeschrieben wird, sogar unter Bezugnahme auf den von der Projektgruppe herausgegeben „Leitfaden Farbkultur“;

** ... Nachverdichtungen und die Errichtung von Nebenanlagen zu steuern, ebenfalls über die zeichnerischen Festsetzungen überbaubarer Flächen geschieht, verbunden mit Vorgaben über die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (1.2.7) und nicht zuletzt auch über die maximal zulässige Grundfläche (1.2.2), bei der die Flächen vorgenannten Anlagen mitzurechnen sind;*

** ... mögliche Nutzungsveränderungen zu steuern nicht allein auf die „Art der baulichen Nutzung“ abzielt, sondern auch über das „Maß der baulichen Nutzung“. Die „Art“ spielt in diesem Gebiet überhaupt keine Rolle, da niemand hier beabsichtigt, beispielsweise einen Gewerbebetrieb zu errichten: dieser wird auch durch den Bebauungsplan (hier unter zusätzlicher Anwendung des § 34 BauGB, siehe 1.2 der Festsetzungen) nicht erlaubt sein.*

Ohne den Bebauungsplan gilt das durchaus als großzügiger zu bezeichnende Recht des „Einfügens im unbeplanten Innenbereich“ nach § 34 BauGB, das durch die Bebauungsplan-Festsetzungen vielfach beschränkt wird.

Dazu muss aber erkannt werden, dass der Bebauungsplan durch Festsetzungen einer Eingeschossigkeit eine - durchaus nicht verwerfliche - Wohnflächenerweiterung „in der Höhe“ verbietet – eine Diskussion, die hier lebhaft in den Gremien geführt wurde. Zweigeschossige Bauten sind wohl im Mittelrheintal nichts Ungewöhnliches - in der St. Martin Siedlung sollen sie aber gerade nicht errichtet werden.

Die Wohnflächenerweiterung der durchweg kleinen Häuser soll daher zu zeitgemäßen Größenvorstellungen „in der Fläche“ erfolgen - auf maximal 140 m². Auch dieser Wert scheint nur bei Unkenntnis der Bauvorschriften erschreckend, denn hierbei sind auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort und insbesondere die Festsetzung der überbaubaren Flächen zu beachten, außerdem Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren sowie Nebenanlagen mitzurechnen (1.2.2), mit der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung um bis zu 80 %, von uns aber wieder auf eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 gekappt.

Dass bei Berechnung der Geschossfläche auch die Aufenthaltsräume der Nicht-Vollgeschosse zu berücksichtigen ist, wurde ebenfalls hier eingefügt, um die Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen.

Mit Querverweisen und weiteren Vorschriften, so über die Bauweise oder die Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke – wird erreicht, dass diese Ziele nicht unterlaufen werden können, zum Beispiel durch Kleinteilung der Grundstücke und Errichtung von Mehrfamilienhäuser unter dem Deckmantel eines Reihenhauses.

Die Gremien der Stadt Lahnstein haben mehrheitlich den Erhalt des Siedlungscharakters beschlossen. Der Bebauungsplan ist in der Lage, dies zu tun - mit gewissen Einschränkungen, die gewollt sind und kein Festschreiben des Bestandes erzwingen, sondern eine bestimmte, maßstabgerechte bauliche Erweiterung ermöglichen. Das kann alles nur in dem rechtlichen Rahmen erfolgen, den Gesetzgebung und Rechtsprechung

zulassen: die St. Martin Siedlung ist nicht denkmalgeschützt, keiner kann und will sie museal „einfrieren“.

Der Oberbürgermeister hat in einem Schreiben an den Vizepräsidenten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord seine weiter reichenden Befürchtungen dargelegt, wenn bereits ein auf Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Bestandes angelegter Bebauungsplan von der „Projektgruppe“ als „nicht gut genug für das Welterbegebiet“ betrachtet wird. Dies gibt zu denken, dass in Zukunft mit noch „schwereren Geschützen“ als Eingriff in die kommunale Planungshoheit bei der Bauleitplanung gerechnet werden muss. Mit den aktuellen Aussagen des Vorsitzenden des Zweckverbandes UNESCO-Welterbe Oberes Mittelrheintal, Landrat Günter Kern, in der regionalen Presse - „Wir haben kein Interesse, eine Käseglocke darüber zu stülpen“ - lässt sich das wohl kaum vereinbaren. Die nun vorliegende Stellungnahme lässt erahnen, dass mit dem kommenden Managementplan neue Ziele - nunmehr verbindlich - in den Vordergrund gestellt werden.

Das ureigene Anliegen, durch einen Bebauungsplan den Charakter der St. Martin Siedlung aus den Sechzigerjahren zu erhalten und zu bewahren sowie einen Rahmen für mögliche Nutzungsänderungen vorzugeben, ohne aber den Bestand als solchen veränderungslos festzuschreiben, sollte doch eigentlich als aner kennenswerte Maßnahme betrachtet werden.

Die Vorwürfe der Projektgruppe sind daher nicht zu verstehen und werden auch nicht geteilt: ohne den Bebauungsplan bleibt das Baurecht so wie es ist – auch im unbeplanten Innenbereich sind Veränderungen nach Bundesrecht nicht schädlich für das städtebauliche Empfinden, wengleich bekanntlich auf dieser Rechtsgrundlage gestalterische Aspekte außen vorbleiben.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen erneut mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. November 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.2 Thematik der Ziele der Planung

Die Ziele der Planung, wie es die Begründung mit dem „Erhalt des Siedlungscharakters“ umschreibt, werden in fast allen Stellungnahmen grundsätzlich befürwortet.²⁹

Im Abschnitt 2.1.2 auf Seite 26 wird die Ausgangslage des Beschlusses für die Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert durch die Feststellung, dass sich die Inhalte des Bebauungsplanes an dem vorhandenen Bestand und an den Empfehlungen des „Kriterienkataloges“ orientieren. Es wurde daher angestrebt, die Struktur der Freiräume zu erhalten, die Architektur der Siedlung zu schützen, Nachverdichtungen und die Errichtung von Nebenanlagen sowie mögliche Nutzungsveränderungen zu steuern. Hierzu sollte durch den Bebauungsplan eine gezielte Steuerung von Wohn-

²⁹ Da der Bebauungsplan durch den Wortlaut des Stadtratsbeschlusses vom 26. August 2010 unter dieser Prämisse steht und auch entsprechende Festsetzungen trifft, ist eine zustimmende Haltung bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials aus den gelisteten Stellungnahmen nicht separat festgehalten worden.

baufächenerweiterungen durch Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Vorgaben über die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen erfolgen.

Das Ziel „Erhalt des Siedlungscharakters“ bedeutet daher nicht eine Festschreibung der des Bestandes im Sinne einer Verhinderung jeglicher baulicher Weiterentwicklung. Vielmehr sollen die prägenden architektonischen Elemente geschützt werden, wozu maßgeblich die Kubatur eines eingeschossigen Gebäudes mit steilem Dach gehört. Eine Vergrößerung der Wohnfläche ist auf eine erdgeschossige Erweiterung ausgelegt, für die die rückwärtigen großzügig bemessenen Gartenflächen zur Verfügung stehen. Wohnnutzungen im Obergeschoss sind - wie auch schon heute - unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere der Vorgaben zu Wandhöhe und Dachneigung) bis zum Erreichen der Grenze eines zweiten Vollgeschosses möglich.

Trotz einer vordergründigen Übereinstimmung mit dem Ziel „Erhalt des Siedlungscharakters“ werden andererseits auch viele inhaltlich entgegen stehende Wünsche geäußert, die die Schaffung der notwendigen Kriterien für ein „Zukunftsorientiertes Wohnen“ im Sinne einer „Zeitgemäßen Wohnraumversorgung“ fordern. Gemeint ist damit in erster Linie die Errichtung und Nutzung eines weiteren Geschosses zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss. Dies soll die Bewohnbarkeit durch eine zweite Familie ermöglichen, um präventiv und kostengünstig eine Altersvorsorge zu finanzieren bzw. durch einen wirtschaftlichen Ausbau der Wohnhäuser neue Lebens- und Wohnformen zulassen. In dieser Konsequenz ändert sich nicht nur die Kubatur des Gebäudes sondern auch das Erscheinungsbild maßgeblich: anstelle einer Reihe von Fenstern im Mauerwerk und darüber beginnendem Dach wird ein solches Gebäude einem klassischen zweigeschossigen Haus entsprechen, wie es in den meisten Neubaugebieten der Stadt Lahnstein vielfach zu finden ist. Bei dieser Betrachtungsweise tritt der „Erhalt des Siedlungscharakters“ zwangsläufig in den Hintergrund, auch wenn diesem Ziel keinesfalls grundsätzlich abgesprochen wird; nur in einzelnen Fällen wird dies kritisch hinterfragt und als Hemmnis einer zeitgemäßen Wohnraumversorgung gesehen.

Der „Erhalt des Siedlungscharakters“ bedeutet nicht eine Festschreibung des Bestandes im Sinne einer Verhinderung jeglicher baulicher Weiterentwicklung. Vielmehr sollen die prägenden architektonischen Elemente geschützt werden, wozu maßgeblich die Kubatur eines eingeschossigen Gebäudes mit steilem Dach gehört. Eine Vergrößerung der Wohnfläche ist auf eine erdgeschossige Erweiterung ausgelegt, für die die rückwärtigen großzügig bemessenen Gartenflächen zur Verfügung stehen. Wohnnutzungen im Obergeschoss sind - wie auch schon heute - unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere der Vorgaben zu Wandhöhe und Dachneigung) bis zum Erreichen der Grenze eines zweiten Vollgeschosses möglich.

Die Entscheidung, ob ein zweites Vollgeschoss erlaubt wird und die Maße für Wand- und Firsthöhen entsprechend zu erhöhen sind, ist als Abwägungsbeschluss in den nachfolgenden Punkten verneint worden. Es sind gerade diese beiden Kriterien, die wesentlich auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abstellen und damit den Charakter der Siedlung prägen, den es zu erhalten gilt.

Dabei ist zu erkennen, dass auch ohne einen Bebauungsplan keine Zulässigkeit für ein rechnerisches zweites Vollgeschoss mit entsprechenden Wandhöhen über sechs Metern gegeben ist.

Zur Forderung, der Bebauungsplan müsse ein zeitgemäßes Wohnen erlauben, das ansonsten nicht ermöglicht werden könne, ist zum einen auf den Teil der Bevölkerung hinzuweisen, der in anderen Baugebieten lebt und auch Gebäude nur in dem Umfang errichtet hat, wie sie einer Familie den notwendigen Bedarf deckt.

Dass sich der Wohnflächenbedarf pro Person von Jahr zu Jahr vergrößert, ist statistisch belegt. Er wird aber bei weitem nicht in der Realität eingehalten, da bekanntermaßen nicht jede vierköpfige Familie auf 168 m² lebt, um dem Wert von 42 m²/Person aus dem Jahr 2006 gerecht zu werden. Selbst in neu erbauten Eigenheimen wird diese Dimension nicht immer erreicht, zumal auch nach wie vor Gebäude im traditionellen eingeschossigen Stil mit „ausgebautem Dach“ errichtet werden, deren Größe sich nicht von den bestehenden der St. Martin Siedlung unterscheidet. Vielfach sind aber heute die Grundstücke kleiner geraten.

Nicht zu vergessen sind auch diejenigen Mitbürger, die in Eigentums- oder Mietwohnungen leben, zum Teil gar im Geschosswohnungsbau - und deren Überlegungen zur Sicherung der Altersvorsorge oder präventiven Maßnahmen zur Pflegebedürftigkeit nicht davon abhängig gemacht wird, dass ihnen die Möglichkeit zur Unterbringung von Pflegepersonal geschaffen wird.

Diese Argumentation ist in der Abwägung zu widerlegen und kann nicht als hinreichendes Argument dafür herangezogen werden, den wirtschaftlichen Gegenwert eines Grundstückes durch erhöhte Bebauungsmöglichkeiten aufzustocken.

Es muss auch in Frage gestellt werden, ob sich bei der vorgeblich wirtschaftlichen Betrachtungsweise überhaupt lohnt, ein Gebäude im Alter des St. Martin-Siedlungshauses durch die Abtragung des Daches und Neuerrichtung von Wänden im Obergeschoss auf diesen Stand zu bringen. Auch die bekanntermaßen beengte Eingangssituation der Gebäude, verbunden mit der oftmals mittig gelegenen steilen Treppe ins Obergeschoss wird es nicht ermöglichen, hier im vertretbaren Aufwand ein zweites Geschoss mit einer abgeschlossenen Wohnung einzubringen.

Die vielerseits geäußerte Befürchtung, die Zulässigkeit von zweigeschossigen Gebäuden in der St. Martin Siedlung würde zum Abriss alter Gebäude und zur Neuerrichtung von maximal ausgereizten neuen Bauten führen, ist dagegen nicht von der Hand zu weisen. Gegen ein solches Vorhaben spricht der Bebauungsplan nicht, doch verlangt er mit seinen Festsetzungen, dass auch ein neues Gebäude sich in dem vorgegebenen Rahmen hält und damit den Größe und Kubatur den übrigen vorhandenen entspricht.

Es wird nicht verkannt, dass sich ein solches Gebäude zweifellos auch unter Einhaltung der stringenten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Fremdkörper darstellen wird, allein aufgrund seines Alters und der zu verwendenden Baumaterialien. Doch ist es wichtig, dass die Stellung des Gebäudes und seine Größe im gleichen Rahmen bleiben wie es der Bestand seit Jahrzehnten geprägt hat.

Insbesondere wenn davon auszugehen ist, dass die Errichtung neuer Gebäude nur in einigen wenigen Fällen zu vermuten ist, ist es umso wichtiger, dass die Mehrheit der Gebäude erhalten bleibt und auch weiterhin dazu beiträgt, den Siedlungscharakter zu

prägen. Vereinzelt Neubauten können dann durchaus von den übrigen Gebäuden „aufgefangen“ werden.

Ein deutlich erhöhtes, zweigeschossiges Gebäude mit dem Anblick zweier Fensterreihen oder –bändern im aufgehenden Mauerwerk und einem darüber hinaus gehenden untypischen Dach würde sowohl als Umbau eines bestehenden Hauses als auch als vollständiger Neubau einen deutlichen Fremdkörper darstellen, der in seinen Auswirkungen weit über das eigene Grundstück geht und den Charakter der Siedlung nachhaltig zerstört.

Eine Bewahrung des Siedlungscharakters kann auf diesem Weg nicht vollzogen werden. Wünsche nach einer vermeintlich zeitgemäßen Wohnraumversorgung mit dem dahinterstehenden Gedanken, wirtschaftliche Aufwertung für das eigene Grundstück zu besorgen, müssen im Interesse der Allgemeinheit zurückstehen.

Vereinzelt wird allerdings auch in Frage gestellt, ob die Erhaltung des Siedlungscharakters in der heutigen Zeit unangemessen sei. Begründet wird dies unter anderem damit, dass selbst viele Veränderungen seit der Zeit des Entstehens der Siedlung dem Siedlungscharakter nicht geschadet hätten. Eine zeitgemäße Wohnraumversorgung und zukunftsorientiertes Wohnen seien vielmehr die heutigen Ziele, denen sich die Siedlung stellen muss.

Solche Ausführungen verkennen, dass der Bebauungsplan nicht den Bestand so weit festschreibt, dass keinerlei Veränderungen mehr möglich sind. Die St. Martin Siedlung ist nicht denkmalgeschützt, so dass Veränderungen im Rahmen des Baurechtes möglich waren und in Form des neuen Baurechtes – nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes – auch weiterhin möglich sind. Das (neue) Baurecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird geht teilweise sogar über das hinaus, was ohne ihn zulässig wäre - insbesondere war ebenerdige Erweiterungen betrifft. Der Bebauungsplan, stellt allerdings mehr als der bisher anwendbare § 34 BauGB in den Vordergrund, dass sich künftige Maßnahmen an der Prämisse des Erhaltes des Siedlungscharakters auszurichten haben.

Veränderungen sind in zum Teil großzügigem Maß ebenso möglich, wie sie in vergleichbaren Baugebieten der Stadt Lahnstein zulässig sind. Einer zeitgemäßen Umgestaltung stehen diese Festsetzungen keinesfalls im Weg. Sie bewirken allerdings, dass eine rein auf wirtschaftliche Interessen ausgerichtete Nutzung der Grundstücke - insbesondere nach einer denkbaren Niederlegung des alten Bestandes - durch die Vorgaben über das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden und bleiben.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.3 Thematik des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Es bestehen keinerlei Zweifel, dass das gewählte „vereinfachte Verfahren“ nach § 13 BauGB anwendbar ist. Die zitierten Anwendungsvoraussetzungen (beispielsweise aus 2.4.1.1.9 auf Seite 51) - dass in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus

der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird – treffen für diesen Bebauungsplan in geradezu beispielhafter Weise zu. Gerade die durch den Bebauungsplan vorgenommene Festbeschreibung des Zulässigkeitsmaßstabes zeigt, dass er sich im Grunde nicht einmal verändert, hingegen das Gesetz sogar eine „nicht wesentliche“ Veränderung gestattet.

Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Da das vereinfachte Verfahren anwendbar ist, entfällt die Erforderlichkeit der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, des Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB; auch ist § 4c BauGB („Überwachung“) nicht anzuwenden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Ziele der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.4 Thematik der Art der baulichen Nutzung

Eine der wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist üblicherweise die Art der baulichen Nutzung. Vorliegend war zunächst eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet getroffen worden, in Kenntnis der Tatsache, dass sich im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude befinden. Von einem Reinen Wohngebiet sollte angesichts des Umstandes, dass hieraus resultierend eine höhere Schutzwürdigkeit abgeleitet werden könnte, abgesehen werden. Die Nähe zu lärmintensiven Nutzungen, sowohl zu den gewerblichen Bauflächen westlich als auch den Verkehrswegen Straßen und Eisenbahn lassen befürchten, dass die stringente Anwendung der Lärmimmissionswerte aus der DIN 18005 nicht zwingend zu jeder Tageszeit eingehalten werden können. Auch die Nähe zu Schule und Friedhofsgelände einschließlich Gärtnerei bedingt, dass ein tatsächlich Reines Wohngebiet in dieser Hinsicht nicht vorhanden ist.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen; es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Diesen Gebietscharakter hat das Bundesverwaltungsgericht wie folgt umschrieben: Die Gebietverträglichkeit beurteilt sich in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störungen. Entscheidend für die Gebietverträglichkeit ist dabei nicht, ob etwa die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Das mit dem Wohngebiet immanente „Ruhebedürfnis“ ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehene Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören. Werden in einem Allgemeinen Wohngebiet alle Nutzungen nach § 4 BauNVO ausgeschlossen, so dass die Zulässigkeitskriterien der

Sache nach den denen eines reinen Wohngebietes gleich kommen, ist der Gebietstypus verlassen und die Festsetzung unwirksam. Umgekehrt führt der Umstand, dass in einem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet tatsächlich nur Wohnhäuser errichtet worden sind, in aller Regel noch nicht dazu, dass die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes damit bereits funktionslos geworden ist.

Reine Wohngebiete haben nach den immissionsschutzrechtlichen Regelwerken den höchsten Schutzmaßstab und lassen nur in einigen wenigen Ausnahmefällen andere Nutzungen zu. Werden vorhandene faktische Reine Wohngebiete überplant, kann es gleichwohl gerechtfertigt sein, sie als Allgemeine Wohngebiete auszuweisen, wenn der Plangeber ausdrücklich auch die Aufnahme wohnfremder, aber nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen ermöglichen will und dies nicht von vorn herein ausgeschlossen erscheint.

Da dies in einigen Stellungnahmen erkannt und kritisiert wurde, zum Teil auch auf die Einhaltung vermeintlich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen gedrängt wurde, sollte sich der Bebauungsplan mit dieser Problematik nicht belasten. Die Zielsetzung in der St. Martin Siedlung ist der Erhalt der Gestaltwerte, Nutzungsprobleme gab es bislang nicht und wird es auch in Zukunft nicht geben. Der Bebauungsplan kann daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, die Art der baulichen Nutzung nicht festzusetzen. Er wird damit zwar zu einem sogenannten „einfachen Bebauungsplan“, da er die Mindestvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt. Unter diesen finden sich neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Ohne diese Festsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 BauGB, also eine Handhabung wie bisher im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“.

Damit die bisher vorgenommene Unterteilung in vier verschiedene Gebiete auch weiterhin gehandhabt werden kann, werden diese durch das Kürzel BG (Baugebiet) ersetzt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen in den weitergehenden Überlegungen dazu führen, die Art der baulichen Nutzung nicht festzusetzen.

2.5.5 Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Grundfläche und Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes als absoluter Wert mit einer Grundfläche von 120 m² festgelegt. Für diese Entscheidung sprach, dass es bei der St. Martin Siedlung auf die absolute Größe der Gebäude ankommt und nicht auf das Verhältnis von Gebäude zu Grundstücksfläche, wie es durch Festsetzung einer Grundflächenzahl errechnet wird.

Mit dem Wert von 120 m² wurde eine Größenordnung gewählt, die durchaus auch mit vergleichbaren Neubauten in modernen Baugebieten entsteht. Der Wert liegt etwa 2/3 über der Größe eines ursprünglichen Siedlungsgebäudes und hält außerhalb des Baugebietes BG2 jeden Bestand ein. Bei der gewählten Mindestgrundstücksgröße von

400 m² erreicht ein solches Gebäude eine fiktive Grundflächenzahl von 0,3. Dieser Wert liegt damit im Mittel des Maximalwertes eines früheren Kleinsiedlungsgebietes (0,2) und desjenigen eines Allgemeinen Wohngebietes (0,4). Dieses Berechnungsbeispiel soll nur einen Anhalt für die gewählte Größenordnung geben. Die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl stellt einen Maximalwert dar, der eine Errichtung größerer Gebäude oder übermäßiger Grundstücksausnutzung verhindern soll. Keinesfalls erteilen diese Werte einen Rechtsanspruch darauf, maximal ausgenutzt zu werden.

Dem vielfach von Einwendern vertretenen Wunsch, die Grundfläche auf 140 m² zu erhöhen, um den eingeschossigen Anbauten einen Vorrang bei notwendiger Wohnflächenenerweiterung zu geben, kann durchaus gefolgt werden. Der Spielraum zum Wert von 140 m² ist in den meisten Fällen siedlungsverträglich und kann in der pauschalierten Größe eines Gebäudes von 10 x 14 m genutzt werden. Bei der gewählten Mindestgrundstücksgröße von 400 m² erreicht ein solches Gebäude eine fiktive Grundflächenzahl von 0,35.

§ 19 Abs. 4 BauNVO gibt zwingend vor, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen sind. Hiernach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nur von diesem Satz können abweichende Bestimmungen getroffen werden, was im Bebauungsplan-Entwurf geschehen ist: Die zulässige Grundfläche kann nun um bis zu 80 % überschritten werden, wobei im Gegenzug eine maximale Grundstücksflächenzahl von 0,6 als Kappungsgrenze gilt, da eine über 60 % hinaus gehende Flächenversiegelung als nicht mehr vertretbar für die Siedlung angesehen wird.

In einem weiteren Satz wird formuliert, dass im Einzelfall von der Einhaltung der festgesetzten Grenzen abgesehen werden kann, wenn es sich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt, die das maximal zulässige Maß überschreiten.

Es ist allerdings auch zu bedenken, dass eine bereits 60 %ige Versiegelung des Grundstückes einen hohen Anteil darstellt. Ein Anrecht auf einen „Entwicklungsspielraum“ der bei einem großen Grundstück vermeintlich bestehen würde, gibt es nicht, insbesondere nicht, wenn bereits ein Hauptgebäude an den Grenzen der Zulässigkeit errichtet wurde.

Die Gründe, die zur Aufstellung des Bebauungsplans geführt haben, verlangen auch danach, das System vernetzter Freiflächen in der Siedlung zu schützen. Dem kann nicht dadurch Rechnung getragen werden, in dem Versiegelungen zugelassen werden, die weit über 60 % des Grundstückes beanspruchen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen dazu führen, die maximale Grundfläche auf 140 m² anzuheben und weitere Überschreitungen bei der Berechnung der Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu gestatten.

2.5.6 **Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse**

Der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse kommt – in Verbindung mit den Gebäudehöhen insbesondere der Wandhöhe, die größte Bedeutung zur Einhaltung der vorgegebenen Ziele bei. Diese Thematik wird daher auch am häufigsten in fast allen Stellungnahmen behandelt, zum Teil mit der Forderung nach einem zweiten Vollgeschoss, zum Teil mit dem Wunsch, die vorhandene Eingeschossigkeit beizubehalten.

Der Begriff Vollgeschoss umschreibt stets einen Raumkörper. Ein bestimmtes Gebäude weist damit nur eine einzige Zahl von Vollgeschossen auf. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes von verschiedenen Seiten aus ist für die Festsetzung der Geschossigkeit nicht maßgeblich. Eine Festsetzung, die vorschreibt, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss anzulegen ist, wird nicht von der Baunutzungsverordnung gedeckt. Dem Wunsch, bei Gebäuden mit Satteldach sicherzustellen, dass das oberste Vollgeschoss zumindest teilweise im Dachraum liegt, kann nur mit einer Höhenfestsetzung Rechnung getragen werden, die eine Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einer Regelung über die maximale Traufhöhe ergänzt.

Es ist ein eindeutiger Grundzug der Planung, dass die vorhandene Eingeschossigkeit im Baugebiet erhalten bleiben soll und das Gesamtbild eines eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss bewahrt wird. Ein rechnerisches Vollgeschoss nach dem Berechnungsmodus der Landesbauordnung könnte zwar auch im Dachgeschoss unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe entstehen. Dieser theoretische Wert, der dann überschritten wird, wenn mehr als Dreiviertel der Grundfläche des Gebäudes im Dachgeschoss eine Höhe von 2,30 m haben, würde aber nur bei sehr steiler Dachneigung und vollends ausgeschöpfter Gaubenbreite eintreten. Da auch dieser Grenzen gesetzt sind, kann ein zweites Vollgeschoss berechtigt versagt bleiben.

Ein zweites Vollgeschoss geht einher mit dem Anblick zweier Fensterreihen oder -bändern im aufgehenden Mauerwerk und müsste darüber hinaus bei Einhaltung der gesetzten Firsthöhe ein untypisches flaches Dach mit sich bringen. Ansonsten ergäbe die Festsetzung einer zulässigen Zweigeschossigkeit den Spielraum, ein darüber hinaus liegendes weiteres Geschoss im Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss auszubauen. Ein solches Gebäude würde weder den Vorstellungen des Siedlungscharakters entsprechen noch den gesetzten Rahmen über das wünschenswerte Maß der baulichen Nutzung einhalten.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden die getroffenen Vollgeschoss- sowie Wand- und Firsthöhenfestsetzungen (in 2.4.1.2.2, 2.4.1.2.3 und 2.4.1.2.4, Seite 64-64) erneut thematisiert.

Die jetzigen Forderungen entfernen sich allerdings von der früheren Formulierung, „gerade Wände“ im oberen Geschoss zu erhalten, sondern fordern ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss bzw. eine Formulierung, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Eine solche Wortwahl erfüllt nicht die für einen Bebauungsplan geforderte Eindeutigkeit seiner Festsetzungen, der - ungeachtet dessen, ob dies in Nachbarkommunen so praktiziert wird - erhebliche rechtliche Bedenken entgegenstehen; dies hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts am 5. Juli 1991 durch den Vizepräsidenten des Bundesverwaltungsgerichts in einer Normenkontrollsache beschlossen.³⁰

Dass eine solche Formulierung in der Praxis nicht zu handhaben ist, wird bereits aus diesem Umstand deutlich: das „oberste Vollgeschoss“ ist bei den vorhandenen Gebäuden das Erdgeschoss - und das kann zwangsläufig kaum - wie gefordert - als Dachgeschoss ausgebildet werden. Folglich würde dies rechtlich jedes bestehende Gebäude dazu zwingen, ein (zusätzliches) Vollgeschoss im Dach zu schaffen. Auch wenn dies absurd klingen mag und nicht so gemeint ist, darf eine solche Festsetzung keinen rechtlichen Bestand haben und stellt einen Mangel des Bebauungsplanes dar, der in einem Normenkontrollverfahren gerügt und zu seiner Nichtigkeit führen kann.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt hingegen über seine Wand- und Firsthöhen zahlenmäßig definierte Werte eindeutig fest, die die Kubatur eines Gebäudes bestimmen. Verbunden ist dies mit der Definition der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, die in § 2 Abs. 4 bestimmt, dass ein Vollgeschoss „im Dachraum“ erst dann angerechnet wird, wenn dieses über drei Viertel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat. Erst wenn drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses überschritten werden, wird das Geschoss im Dachraum zum Vollgeschoss und damit zu einem zweiten - welches hier aber nicht für zulässig erklärt ist, denn ein solches würde entgegen aller aufgestellten Behauptungen nicht dem Siedlungscharakter entsprechen.

³⁰ Aus den Gründen: Im Textlichen Teil des Bebauungsplans heißt es u.a. in den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG: „In den WR-II-Gebieten ist das 2. Vollgeschoss im Dachraum einzurichten.“ Das Normenkontrollgericht hat eine Festsetzung dieser Art als nicht zulässig angesehen und den Bebauungsplan insgesamt für nichtig erklärt. § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO in der im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans gültigen Fassung vom 15. September 1977 sei keine geeignete Ermächtigungsgrundlage. (...) So liegt es hier, wie sich aus folgenden Erwägungen ergibt: Im Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG/BauGB auch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Hierzu bestimmen die §§ 16 ff BauNVO in ihren jeweiligen Fassungen ergänzend, in welcher Weise die Gemeinde ihren planerischen Willen ausdrücken kann. Der Verordnungsgeber hat hierzu vorgesehen, dass die Gemeinde mit Hilfe der in § 16 BauNVO angegebenen Maßbestimmungsfaktoren das Maß der baulichen Nutzung und damit die gewünschte städtebauliche Verdichtung regeln kann. Dieses System der Maßfestsetzungen ist bundesrechtlich abschließend. Das gilt sowohl hinsichtlich des Kataloges der zulässigen Bestimmungsfaktoren als auch hinsichtlich deren Kombination und der Notwendigkeit ihrer Festsetzung. Soweit die Gemeinde in erster Linie baugestalterische Vorstellungen verfolgen will, kann sie dies nur mit Hilfe anderer, namentlich bauordnungsrechtlicher Regelungen verwirklichen (vgl. § 9 Abs. 4 BauGB). §§ 16, 17 BauNVO selbst haben nur das Maß der baulichen Nutzung, nicht aber deren äußere Gestaltung zum Inhalt. Das schließt zwar nicht aus, dass auch die in §§ 16, 17 BauNVO vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten zugleich baugestalterische Wirkungen auslösen können, welche das äußere Erscheinungsbild der Gemeinde sogar nachhaltig prägen können; indes sind dies nur mittelbare Wirkungen, die sich erst infolge zulässiger Festsetzungen ergeben. Für die Vollgeschosse erlaubt § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO (1977) allein die Festsetzung ihrer Zahl. Weitere planerische Festsetzungen sind in diesem Zusammenhang weder vorgesehen noch angesichts der erörterten abschließenden Regelung möglich. Vielmehr ist der Begriff des Vollgeschosses ausdrücklich den landesrechtlichen Vorschriften überlassen worden (§ 18 BauNVO 1977 = § 20 Abs. 1 BauNVO 1990). Durch diese Verweisung auf das Landesrecht hat der Verordnungsgeber erreichen wollen, dass im jeweiligen Land der Begriff des Vollgeschosses einheitlich verstanden wird. Damit hat er gleichzeitig der Gemeinde jedenfalls Kraft Bundesrechts jede abändernde bauplanerische Festsetzung versagt. Diese absichtsvolle Beschränkung würde umgangen werden, wenn durch eine Festsetzung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO (1977) vorgesehen werden könnte, dass ein oberstes Vollgeschoss nur in bestimmter baulicher Weise errichtet werden darf.

An einem Beispiel soll dies verdeutlicht werden: Bei einem klassischen „Siedlungshaus“ ohne Anbau mit 8 x 8 m Grundfläche (= 64 m², abstrakt gerechnet ohne Berücksichtigung von Wandstärken) darf sich demnach unter Berücksichtigung der Drei-Viertel-Rechnung im Dachgeschoss eine Fläche von 48 m² befinden, die eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweist.

Diese Fläche kann zustande kommen, wenn das Gebäude einen DrempeI von 1,30 m und eine Dachneigung von 45 Grad aufweist. In einem solchen Dachgeschoss befindet sich dann jeweils ein Streifen von ein Meter Breite unterhalb der Dachschräge, der nicht mehr die Mindesthöhe von 2,30 m aufweist - aber dennoch „Kopfhöhe“ für Durchschnittsmenschen garantiert. Am Fußpunkt der Dachschräge (Fußpfette) ist mit 1,30 m (entsprechend der DrempeIhöhe) die niedrigste Höhe im Dachgeschoss gegeben.

Steigt die Dachneigung auf 48 Grad, kann dieser DrempeI bei Einhaltung der Maximalfirsthöhe (die in allen Stellungnahmen außer Frage steht) noch knapp 1,20 m betragen, bei der maximalen Dachneigung von 55 Grad verbleibt ein konstruktiver DrempeI von 20 cm Höhe; aufgrund der steileren Dachneigung wird die 2,30 m-Höhe mit 1,50 m Abstand zur Außenwand erreicht, so dass sich beim solchen Gebäude die Errichtung von Gauben anbietet.

Diese Berechnungsmodelle gehen von einem bestehenden Gebäude aus, welches eine Höhe von 2,75 m im Erdgeschoss und einen Sockel von 55 cm aufweist. Bei der maximal angesetzten Wandhöhe von 4,60 m verbleibt dementsprechend der sogenannte DrempeI mit maximal 1,30 m.

Ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss ist bei dieser Konstellation unter Berücksichtigung der ebenfalls festgeschriebenen Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen realistisch überhaupt nicht zu erreichen. Nur unter Ausreizung extremer Gaubenbreiten auf beiden Traufseiten würde es gelingen, einen (im Verhältnis zu den dabei entstehenden Kosten nicht zu rechtfertigenden) Flächengewinn zu erreichen, mit dem die Grenze der Drei-Viertel-Grundfläche überschritten wird und damit tatsächlich ein zweites Vollgeschoss entsteht. Ein solches Gebäude widerspricht allerdings dem jetzigen Siedlungscharakter.

Dies wäre aber bei einem denkbaren Neubau weitaus gravierender zu sehen: wenn dieser auf die Errichtung eines Sockels - wie er heutzutage kaum noch gebräuchlich ist - verzichtet, kann die maximale Wandhöhe von 4,60 m derart ausgenutzt werden, dass im Dachgeschoss ein DrempeI mit einer Höhe von bis zu 1,85 m entsteht. Damit offenbart sich eine unförmige Gebäudekubatur, weil diese Wandscheibe oberhalb der darunter liegenden Fensterreihe des Erdgeschosses eine Höhe von etwa zweieinhalb Meter aufweist: ohne eine Fenstergliederung wirkt dies abstoßend, mit einer Fenstergliederung entsteht dann letztendlich doch das vorgeblich nicht angestrebte zweite Fensterband, welches absolut untypisch für die St. Martin Siedlung ist und bleibt.

Durch die vermeintlich leicht und wie selbstverständlich vorzunehmende Einführung eines zweiten Vollgeschosses werden damit mehrere, insbesondere die maßgeblichen Ziele des Bebauungsplanes, unterlaufen. Mit Verweis auf die bereits vom Stadtrat beschlossene Abwägung in dieser Thematik kann dieser Anregung nicht gefolgt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen erneut mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. November 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.7 Thematik des Maßes der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan macht von der Möglichkeit Gebrauch, neben der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse auch eine Geschossflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dazu ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände – das sind damit die Räume im Dachgeschoss – sind mit zurechnen.

Mit dem gesetzten Wert einer Geschossflächenzahl von 0,5 ist ausgesagt, dass die Geschossfläche in einem Gebäude maximal 50 % der Fläche des Grundstücks entsprechen darf. Damit wird nicht ausgesagt, dass dieser Wert bei jedem Grundstück ausgenutzt werden kann oder andere Festsetzungen darauf ausgerichtet sein müssen, dies zu ermöglichen. Insbesondere bei kleinen Grundstücken bleibt auch nur eine kleinere Geschossfläche übrig. Um diesem Problem Rechnung zu tragen, wurde auch keine Grundflächenzahl vorgegeben, sondern eine absolute Grundfläche von ursprünglich 120 m². Damit können auch auf kleinen Grundstücken typische Siedlungshäuser errichtet werden, im Gegenzug aber auch große Grundstücke nicht mit relativ größeren Gebäuden belastet werden.

Mit der Erhöhung der Grundfläche auf 140 m² lässt sich ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und anrechenbarer Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss (max. 75 % der Grundfläche) eine Geschossfläche von bis zu 245 m² erreichen, soweit es die jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen bei Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Abstände erlauben.

Dies würde auf einem Grundstück mit der angesetzten Mindestgröße von 400 m² eine Geschossflächenzahl von etwa 0,6 ergeben und damit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sein.

Der getroffene Wert von 0,5 wird aber als ausreichend angesehen, um das Verhältnis von Grundstück zu Geschossfläche in einem vertretbaren Wert zu halten. Um die nach Bebauungsplan dann maximal mögliche Geschossfläche von 245 m² zu erreichen, muss ein Grundstück mindestens 490 m² groß sein; dies ist auch angesichts des theoretisch hohen Wertes für die maximale Geschossfläche ausreichend, so dass eine Planänderung nicht erforderlich ist.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.8 Thematik der Bauweise

Der Begriff „Bauweise“ wird in vielen Stellungnahmen verwendet, zum Beispiel bei der Beschreibung einer „zweigeschossigen Bauweise“. Hierbei handelt es sich aber nicht um den Fachbegriff, den die Baunutzungsverordnung darunter versteht: Die Festsetzungen über die Bauweise regeln die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Bedeutung haben sie insbesondere im Hinblick auf das landesrechtliche Abstandrecht, das regelmäßig an die planungsrechtlichen Vorgaben über die Notwendigkeit der Einhaltung oder Nichteinhaltung von Grenzabständen anknüpft.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung lässt die Festsetzung der offenen Bauweise die drei Hausformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe zu, die jeweils eine maximale Länge von fünfzig Meter aufweisen dürfen. Der Unterschied besteht darin, über wie viele Grundstücke sie sich erstrecken. Das Einzelhaus steht auf einem Grundstück, das Doppelhaus wird durch eine Grundstücksgrenze und die Hausgruppe durch mindestens zwei Grundstücksgrenzen durchschnitten. An ihren beiden seitlichen Enden müssen die jeweiligen Gesamtbaukörper dann einen Grenzabstand einhalten.

Festsetzungen über die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB waren zuvor nicht getroffen worden. Angesichts der örtlichen Besonderheiten und der Zielsetzung zur Wahrung des Gebietscharakters soll im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens fünfundzwanzig Meter betragen.

Durch diese Regelung wird unter der Zielsetzung der Erhaltung des kleinteiligen Maßstabes eine zusätzliche Sicherung eingeführt, die Gebäude über diese Größenordnung hinaus verbietet. Gleichzeitig gestattet sie den Anbau ohne seitlichen Grenzabstand, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine Abweichung bereits erfordert. Die Festsetzung kann allerdings nicht dazu beitragen, die mit der Eintragung einer Baulast (oder Grunddienstbarkeit) verbundene Zustimmung des Nachbarn zu vermeiden. Sie zeigt allerdings an, in welche Richtung sich zwei bereits vorhandene, aneinander gebaute Baukörper entwickeln sollen und verdeutlicht, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen Anbauten ohne seitlichen Grenzabstand vorgenommen werden müssen, soweit die vorhandene Bebauung keine Abweichung verlangt.

Nach den so getroffenen planungsrechtlichen Vorschriften muss an die Grenze gebaut werden. Die rheinland-pfälzische Bauordnung regelt dann in ihrem § 8, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen nicht erforderlich sind, wenn das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss oder das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften mit Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden, so kann zugelassen oder verlangt werden, dass ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der

bebaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude mit Grenzabstand vorhanden, so kann zugelassen oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Regelungen der Landesbauordnung lassen sich durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft setzen. Allerdings trifft der Bebauungsplan durch die Festsetzung der Bauweise eine definitive Aussage, dass das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss und damit Erweiterungen innerhalb der überbaubaren Fläche unter diesem positiven Zulassungstatbestand stehen. Damit wird dem Gedanken, erdgeschossige Anbauten vereinfacht zu ermöglichen, Rechnung getragen. Der Wunsch, dass dies nur mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarn möglich sein soll, ist in der Praxis eher hinderlich und soll über die ohnehin gegebenen Hürden nicht zusätzlich durch Bebauungsplan-Festsetzungen erschwert werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen in den weitergehenden Überlegungen dazu führen, eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Die Thematik wird in 2.4.1.2.1 auf Seite 64 und 2.4.1.2.9 auf Seite 66 angesprochen – mit jeweils entgegen gesetzter Intention. Der Bebauungsplan kann jedoch weder festsetzen, dass bei bestimmten Vorhaben auf eine Zustimmung des Nachbarn verzichtet wird, noch dass diese nur mit dessen Zustimmung erforderlich sein soll. Dies ist in jedem Einzelfall am konkreten Objekt festzustellen, u.a. unter Berücksichtigung des Umstandes, ob sich die beidseitigen Nachbarn bereits bei Errichtung ihrer Gebäude eine gegenseitige Baulast oder Grunddienstbarkeit gegeben haben und auf welche Grundstückstiefe sich diese beschränkt.

Der Bebauungsplan erleichtert allerdings rückwärtige Anbauten durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen und damit Tiefen, wie sie bislang nicht überall möglich waren. Er gestattet ebenso durch Festsetzung der Bauweise, dass ohne Grenzabstand gebaut werden kann – so wie es die Landesbauordnung formuliert.

Dies schließt nicht aus, dass rückwärtige Erweiterungsbauten einen Grenzabstand zum Nachbargrundstück halten müssen, wenn sich dort noch kein Anbau befindet – wobei ein solcher dann zum späteren Zeitpunkt ebenfalls einen Grenzabstand einhalten muss.

Eine frühzeitige und auch durch entsprechende rechtliche Mittel gesicherte Regelung zwischen zwei Nachbarn ist daher in beiderseitigem Interesse zweckmäßig.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen erneut mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. November 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.9 Thematik der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Ein maßgeblicher Grundzug der neuen Planung ist die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Um das Ziel der Erhaltung der Freiraumstruktur zu wahren und die über Jahre gewachsenen und dennoch unveränderlich

gebliebenen Fluchtlinien zu erhalten, werden dazu Baulinien festgesetzt, die durchweg auf dem Bestand liegen.

Dem vorgetragenen Wunsch, die vorderen Baugrenzen durchgehend für alle Gebäude bis auf einen Abstand von drei Metern an die Straße zu rücken, kann nicht stattgegeben werden. Ein solcher Abstand wäre je nach Lage untypisch und würde dem gesetzten städtebaulichen Ziel nicht gerecht; für die Wahrung eines Drei-Meter-Abstandes zur Straße wird kein Bebauungsplan benötigt. Auch würde hierdurch erlaubt, Gebäude straßenseitig durch An- und Vorbauten zu verändern, was ebenfalls das Ziel zur Wahrung des Siedlungscharakters ad absurdum führt. Selbst der vermeintliche Kompromiss, lediglich untergeordnete Gebäudeteile bis zu drei Meter an die Straße heranbauen zu können, kann nicht gelingen, da untergeordnete Gebäudeteile ihrem Sinn entsprechend nicht über eine solche Tiefe verfügen dürfen.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen nach einem erkennbaren Muster festgesetzt, das sich an der durch den Bestand geformten Prägung orientiert. Die Regelmäßigkeit, die sich dadurch erkennen lässt, liegt insbesondere in der über weite Strecken absolut vorgenommenen Gradlinigkeit der Baufluchten begründet, in weiteren Fällen durch eine ebenso in exakter Regelmäßigkeit vorgenommene Abstufung oder Abtreppe einer Reihe von Gebäuden.

Insoweit ergibt sich bei Übernahme dieser klaren und eindeutigen Struktur nur in wenigen Fällen der Spielraum, Baulinien und Baugrenzen in eine andere Form zu bringen als es der Bestand vorgibt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die städtebauliche Zielsetzung zur Erhaltung des Gesamtbildes wesentlich von der Erhaltung der Straßenflucht abhängig ist. Insoweit treffen vordere Baulinien eine definitive Festsetzung, dass kein Gebäude über sie hinaus errichtet werden können. Ausnahmen in einem geringfügigen Maß für Gebäudeteile, insbesondere Eingangsstufen oder Vordächer, sind erlaubt.

Mit dieser Regelmäßigkeit lassen sich bis auf zwei oder drei Ausnahmen, die eine Einzelfallbetrachtung bedurften, die Festsetzung der überbaubaren Flächen erklären.

Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist es zutreffend, dass die festgesetzten überbaubaren Flächen in wenigen Einzelfällen bereits bestehende und auch genehmigte Gebäude durchschneiden. Für einen dieser Fälle, in dem Baugrenzen tatsächlich ein bestehendes Gebäude durchschneiden (aus 2.4.1.1.10 auf Seite 51), gilt ebenso jener aufgezeigte Weg der Regelmäßigkeit und Eindeutigkeit der Grenzenführung. Dieses Gebäude hat genau jene Festsetzungen erhalten, die seinem ursprünglichen Bestand entsprochen haben, der sich in die Bauflucht der Straße einreichte. Ein Umfahren der zusätzlich hinzugekommenen Anbauten würde sich zwar mit diesem Umstand begründen lassen, nicht aber ein Grund dafür darstellen, warum eben an jenem Standort eine maßgebliche Abweichung des ansonsten im gesamten Baugebiet stringent gesetzte Linie vorgenommen wurde.

Die mittleren Baugrenzen bewegen sich im Allgemeinen in einem Abstand von zehn Metern zur vorderen Baulinie/Baugrenze und fünf Metern zur hinteren Baugrenze. In grafischer Anpassung bei versetzten Gebäuden kann es zu geringfügigen Abweichungen kommen, die aber durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Erlaubnis zur Überschreitung der hinteren Baugrenze um weitere 1,50 m aufgefangen wird.

Die mittleren Baugrenzen dienen der Unterscheidung bei der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen, um zu gewährleisten, dass rückwärtige Anbauten nicht so hoch errichtet werden dürfen wie das Haupthaus, allerdings mit absoluten Werten betrachtet. In dem Bereich zwischen mittleren Baugrenzen und vorderen Baulinien/Baugrenzen dürfen Gebäude um 15 % höhere Wand- und Firsthöhen aufweisen.

Seitliche Abstände sind immer dann von Bedeutung, wenn es sich um Eckgrundstücke handelt. In diesen Fällen verlaufen parallel zur dann nicht erschließenden Straße Baugrenzen statt der üblicherweise straßenbegleitend eingesetzten Baulinien. Diese sind in ihren Abständen jeweils dem Bestand entsprechend drei oder fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Ein Fünf-Meter-Abstand wird dann vorgenommen, wenn die vorhandene Bebauung des gleichen Straßenabschnittes ebenfalls diesen Abstand aufweist.

Auch diese Abstände gehören mit zum prägenden Siedlungsbild, wenngleich sie auch nicht so stringent gehandhabt werden wie die vorderen Baulinien. Die (seitlichen) Baugrenzen dürfen beispielsweise auch durch Garagen und Nebenanlagen überschritten werden, welche dann aber einen Mindestabstand von einem Meter einhalten müssen. Hier kann es damit zu einer enger an der Straße stehenden Bebauung kommen, welche aber nicht zu entscheidend in das Gesamtbild einwirkt.

Zwei vorgebrachten Anliegen (aus 2.4.1.1.1 auf Seite 50 / 2.4.1.1.20 auf Seite 53), diese seitlichen Baugrenzen bis an die Straße heranzuziehen, kann nicht entsprochen werden. Zum einen stellen diese Fälle keine Einzelfälle dar, so dass grundsätzlich im gesamten Plangebiet eine entsprechende Anpassung vorgenommen werden müsste. Dies ist aber städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Zum anderen würde es gerade an den betroffenen Stellen der Offenheit des Straßenraumes (Auf der Oberen Au) schaden, wenn eine Wohnhausbebauung bis an den Straßenraum heranrücken würde. Dem Alternativvorschlag, Straßenflächen zu erwerben und damit einen Abstand zu gewährleisten, kann angesichts der engen Straßenbreite und der Notwendigkeit, diese auch als Ausweich- und Parkmöglichkeit vorzuhalten, nicht näher getreten werden.

Zu den abweichenden Festsetzungen der ansonsten regelmäßig straßenparallel gezogenen Linien gehört auch eine andere vorgebrachte Situation (aus 2.4.1.1.26 auf Seite 54). Hier handelt es sich um ein Einzelhaus, das mit großem Abstand von der Straße entfernt errichtet wurde, mit einem für die Siedlung untypischen Grundstückszuschnitt und geringer Straßenbreite. Für dieses Gebäude musste eine gesonderte Flächenfestsetzung gefunden werden, die in ihrer Größe den übrigen entspricht. Sie unterscheidet sich daher von den anderen nicht durch die Größe, wohl aber Ausrichtung, da das Erweiterungsflächenpotenzial hier vor dem Haus liegt; so wurde auch auf eine zweite Baugrenze zur Differenzierung der unterschiedlichen Höhen verzichtet. Dass diese Baufläche in ihrer graphischen Ausformung das Nachbargrundstück einbezieht, tangiert die tatsächlichen Besitzverhältnisse nicht: dem Eigentümer des Nachbargebäudes wird damit nicht gestattet, fremdes Eigentum zu bebauen. Für die städtebauliche Begründung ist es aber konsequent, die überbaubare Fläche in dieser Form auszuweisen, da diese - ungeachtet der Grundstücksgrenzen - die allgemeine Linie aufnimmt und für dieses Grundstück im Besonderen weiter entwickelt.

In einem weiteren Fall (aus 2.4.1.1.73/2.4.1.1.74 auf Seite 63 ff.) wird die Ausdehnung überbaubarer Flächen vorgeschlagen, um zwei Wohngebäude in „zweiter Reihe“ zu errichten. Zwar wird dies von den Antragstellern nicht so gesehen, doch finden sich diese beiden Gebäude dann hinter den bereits bestehenden, sind also nicht mehr unmittelbar von einer der vorhandenen Straßen erschlossen. Selbst wenn die Grundstücksfläche hierfür vorhanden sein mag, handelt es sich dennoch um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung. Diese wäre auch vergleichbar mit einer Vielzahl von anderen Gegebenheiten, in denen große Grundstücke gleichfalls zur Aufnahme eines zweiten Gebäudes herangezogen werden könnten. Auch wenn die jetzigen Grundstücksverhältnisse dies nicht überall zulassen, so hat der Bebauungsplan hierauf keinen Einfluss, das heißt, es könnte durch Neuordnung, An- und Verkauf zwischen verschiedenen Eigentümern Flächen zusammengesetzt werden, auf denen weitere Gebäude entstehen - beispielsweise im Bereich zwischen der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße und der Freiherr-von-Ketteler-Straße, wo summierte Grundstückstiefen über achtzig Meter zusammen kommen. Würde man diese Flächen - im Rahmen der Gleichbehandlung - allesamt baulich nutzen wollen, würde der Siedlungscharakter sowohl gestalterisch als auch funktionell darunter leiden. Auch wenn diese im hier vorgetragenen Fall nicht beansprucht würden, kann der Vorschlag, auf eine eventuell erfolgende Umwidmung der klassifizierten Landesstraße zu warten und dann von dort aus Grundstücke der St. Martin Siedlung zu erschließen, nicht als Rechtfertigung herangezogen werden. Zum einen ist diese weder erfolgt noch absehbar, zum anderen wird bei Beibehaltung der 70 km/h-Geschwindigkeit eine einzelne Zufahrt zu einem Wohnhausgrundstück an dieser Stelle problematisch sein. Unter dem Gesichtspunkt, nicht jede der vorhandenen Freiflächen in der St. Martin Siedlung einer baulichen Nutzung zuführen zu wollen, muss auch dieser Vorschlag abgelehnt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

Eine in dieser Thematik bereits behandelte Anregung aus 2.4.1.1.73/2.4.1.1.74 wird in 2.4.1.2.8 auf Seite 66 wiederholt und versucht, der Argumentation aus der beschlossenen Abwägung zu entgegen. Es spielt jedoch keine Rolle, ob es sich bei der beschriebenen Sachlage um einen vermeintlichen Einzelfall handelt oder ob bestimmte Umstände mit dazu beitragen, dass die Antragsteller ein zweites hinterliegendes Gebäude auf ihrem Grundstück für nicht einsehbar und damit städtebaulich verträglich halten. Tatsache ist, dass die Bebauung der St. Martin Siedlung mit der südlichen Straßenrandbebauung in der Weilbach und Im Eichen endet, wobei das in Rede stehende Grundstück bereits separat über einen kleinen Stichweg angehängt ist. Weitere, sich daran anschließenden Bauflächen würden ungeachtet des Argumentes, ob diese in „absoluter Randlage ... weder optisch noch nachbarschaftlich zu Problemen führen“ eine städtebaulich unerwünschte Bebauung „in zweiter Reihe“ bedeuten, die sich auch nach den Regularien des § 34 BauGB hier nicht einfügen würde. Es ließe sich auch nicht gegenüber anderen Lagen rechtfertigen - ob direkt vergleichbar oder nicht - in denen durchaus Raum für die Anordnung eines zweiten Gebäudes auf dem Grundstück vorhanden ist. Die Planung hat sich nach dem vorhandenen Bestand und

den aufgestellten Zielvorgaben daran gehalten, dass eine ausschließliche Straßenrandbebauung festgesetzt wird und keine nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossenen Baugrundstücke offeriert werden, nur weil der Platz dafür vorhanden scheint. Augenscheinlich denkbare Zufahrtsmöglichkeiten zur Landesstraße sind nach diesem Bebauungsplan nicht möglich; nach der Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität (aus 2.4.2.1.2 auf Seite 66) werden diese Restriktionen, insbesondere die Bauverbotszone und weitere dortige Vorgaben, zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sehr streng gehandhabt.

Den Festsetzungen der überbaubaren Flächen stehen keine wie in 2.4.1.2.9 auf Seite 66 vorgeworfenen Einschränkungen entgegen, der Eingangsbereich könne nicht alten- bzw. behindertengerecht gestaltet werden. Das städtebauliche Ziel, den Charakter der Siedlung zu wahren, geht insbesondere damit einher, trotz möglicher und zugelassener Veränderungen an den Gebäuden zumindest stringent die vordere Front der Hausfluchten beizubehalten. Die festgesetzten Baulinien befinden sich daher durchweg auf der Frontseite der bestehenden Gebäude. In den Textlichen Festsetzungen unter 1.2.4 ist vorgegeben, dass ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß und ein Vortreten bis zu 1,50 m zugelassen werden kann - auch das Gebäude selbst kann zurücktreten, wenn es mit mindestens drei Vierteln seiner Länge auf der Baulinie gebaut wird. Dies ermöglicht die Gestaltung von Eingangsbereichen in dem Rahmen, wie es vom Antragsteller vorgebracht wird, allerdings nicht die Errichtung von Vorbauten im Sinne einer flächenmäßigen Gebäudeerweiterung.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen erneut mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. November 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.10 Thematik der Stellung der baulichen Anlagen

Die sogenannten „Firstrichtungen“ wurden als Stellung der baulichen Anlagen dem Bestand entsprechend festgesetzt. Sie orientieren sich am städtebaulichen Bild, dass die meisten Straßen von einer Traufständigkeit der sie begleitenden Gebäude gesäumt werden.

Zwei Straßen, Im Pardell und Im Eichen, weisen auf ihre jeweils nördlichen Seite eine bestehende Giebelständigkeit von jeweils vier vorhandenen Häusern auf. Die Giebelständigkeit der Gebäude Im Pardell setzt sich parallel zu den Gebäuden der nördlichen Freiherr-von-Ketteler-Straße fort und erlaubt somit dem Eckhaus Zum Helgestal eine wahlweise Giebel- oder Traufständigkeit in Fortsetzung der dortigen parallel stehenden Gebäude. Eine ähnliche Situation trifft das Eckgebäude Im Pardell zur Freiherr-von-Ketteler-Straße, dass sich ebenfalls wahlweise der Traufständigkeit Im Pardell und der Traufständigkeit der Freiherr-von-Ketteler-Straße anordnen kann.

Die ältesten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die bereits vor Errichtung der Siedlung vorhanden waren, erhalten keine zwingende Firstrichtung, da eine Parallelstellung dem Bestand nicht entsprechen würde und eine Giebelstellung städtebaulich nicht hergeleitet werden kann; dies auch, da die Gebäude nicht parallel zur Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße stehen.

Eckgebäude erhalten daher nicht zwingend eine wahlweise Ausrichtung, wenn sich diese nicht aus der benachbarten oder gegenüberliegenden Bebauung städtebaulich herleiten lässt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und lediglich eine Änderung der Planung an einer fälschlich eingetragenen Firstrichtung vorgenommen wird.

2.5.11 Thematik der Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung über Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke trägt dazu bei, den Siedlungscharakter zu erhalten und die vorhandene Bebauungsdichte zu wahren. Weder sollen kleinere Gebäude noch einzelne Gebäude auf großen Grundstücken den Bebauungszusammenhang unterbrechen.

Die gewählten Werte liegen dem Bestand entsprechend zwischen 400 und 800 m². Bis auf wenige Ausnahmen werden vorhandene Grundstücke damit bzw. der ausnahmsweise zulässigen Abweichung bis zu fünf Prozent abgedeckt.

Insbesondere maßgebend ist diese Festsetzung für den nicht auszuschließenden Fall, dass nach der Niederlegung von einem oder mehreren Gebäuden der Siedlung neue Grundstücksgrößen kreiert werden. Um zu verhindern, dass einzelne Festsetzungen über die Kubatur der Gebäude oder der höchstzulässige Zahl der Wohnungen unterlaufen werden können, wird durch die Mindestgrundstücksgröße vorgegeben, dass keine kleinteilige Bebauung bzw. in Form von mehreren Reihenhäusern vorgenommen werden kann.

Die Maximalgröße der Baugrundstücke verhindert, dass auf einem Grundstück mehrere Gebäude (mit entsprechend steigender Zahl der Wohneinheiten) errichtet werden können; auch dies würde die beabsichtigte Zielsetzung zum „Erhalt des Siedlungscharakters“ unterlaufen. Sie dient ebenfalls dazu, dass der Berechnung für Grund- und Geschossflächenzahlen ein maximaler absoluter Grenzwert gesetzt ist, so dass die Gebäudekubatur nicht durch übergroße Grundstücke mitwächst, was letztlich dem Bild der Siedlung schadet.

Es ist für die Genehmigungsfähigkeit von An- oder Umbauten an bestehenden Gebäuden unschädlich, wenn es sich um einen der wenigen Fälle handelt, in denen die maximale Grundstücksgröße bereits überschritten ist, beispielsweise weil sich die Eigentümer durch Zukauf angrenzender Gartengrundstücke vergrößert haben. Berechnungsgrundlage für alle auf der Grundstücksgröße basierenden Werte (beispielsweise GRZ, GFZ, Versiegelung), ist dann das Höchstmaß von 800 m².

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.12 Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf, dass die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht mehr als 5 % der Fläche des Baugrundstücks überschreiten darf, wird vielfach als zu stringent angesehen. Auch der Zusatz, dass Nebenanlagen über fünfzig Kubikmeter umbauten Raumes unzulässig sind, stößt auf Probleme derjenigen, die diese Werte bereits ausgenutzt haben.

Da die Fläche der Nebenanlagen über den Berechnungsmodus bei der Ermittlung der Grundfläche (nach der BauNVO vorgeschrieben) bereits berücksichtigt wird, könnte auf eine weitergehende zusätzliche Beschränkung verzichtet werden. Offen bleibt die Frage, ob eine Kappungsgrenze für die Größe einer einzelnen Nebenanlage notwendig ist. Der bisher angesetzte Wert von fünfzig Kubikmeter entsprach der Genehmigungsfreiheit nach der Landesbauordnung; darüber hinaus gehende Anlagen bedürfen ohnehin einer Genehmigung. Die gewünschte Erhöhung dieses Wertes im Bebauungsplan auf beispielsweise siebenzig, achtzig oder neunzig Kubikmeter käme aber einer nahezu völligen Freigabe gleich, so dass letztenendes durchaus auf diese Reglementierung verzichtet werden könnte.

Dass diese Nebenanlagen einen Mindestabstand von einem Meter zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, sollte allerdings auch weiterhin im Bebauungsplan festgehalten bleiben. Nur hierdurch wird gewährleistet, dass bauliche Anlagen in den Bereichen, in denen eine Straße nicht zur unmittelbaren Erschließung des Gebäudes dient (über weite Strecken der Freiherr-von-Ketteler-Straße sowie nördlich der Auf der Oberen Au), nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Nach einem vorgebrachten Wunsch (aus 2.4.1.1.26 auf Seite 54) soll die maximale Zufahrtsbreite für Stellplätze und Garagen aufgrund der Kurvenlage des Grundstücks vergrößert werden. Dies ist nicht erforderlich, da nur ein Teilabschnitt der Grundstücksbreite von der Straßenbegrenzungslinie begleitet wird; für den restlichen Abschnitt gilt die Zufahrtsbreitenbeschränkung nicht.

In einem Fall (aus 2.4.1.1.74 auf Seite 63) wird vorgeschlagen, für das eigene Grundstück die Zulässigkeit von Garagenstandorten bis zu einer Entfernung von 35 m von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche auszudehnen. Der 35 m-Wert ist im BG2 und BG4 angesetzt (nördlich Im Pardell und südlich In der Weilbach), wo die Gebäude mehr als fünf Meter von der Straße entfernt stehen und die gartenseitigen Garagen weit nach hinten gerückt wurden. Für das hier angesprochene Grundstück steht die vorhandene Garage zwar in der gleichen Flucht wie diejenigen In der Weilbach, sie ist aber nur achtzehn Meter von der Verkehrsfläche entfernt. Die angestrebte Errichtung einer weiteren Garage, die dann fast unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Friedhof gelegen wäre, kann nicht als gewünschter „gestalterischer Spielraum“ begründet werden; es würde sich vielmehr um einen Fremdkörper an dieser Stelle handeln, der zudem Störungen in die benachbarten rückwärtigen Gärten trägt.

Nach einem weiteren Wunsch (aus 2.4.1.1.59 auf Seite 61) sollten vor den Gebäuden parallel an den Hauswänden zur Straße – auf der Breite des Hauses – keine Stellplätze ermöglicht werden. Diese Formulierung greift mehr ein als die im Entwurf vorgenommene Festsetzung, wonach eine Versiegelung auf 50 bzw. 60 % der Vorgartenfläche

an beliebiger Stelle geschehen darf. Um dem Wunsch nachzukommen, Stellplätze nur an bestimmten Flächen errichten zu dürfen, müssten weitere dezidierte Festsetzungen getroffen werden, deren Umsetzung schwierig und nicht im Verhältnis zum erwarteten Erfolg stehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen dazu führen, die Flächen- und Größenbeschränkung für Nebenanlagen ersatzlos zu streichen, hingegen die Inhalte der übrigen vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine weitergehende Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.13 Thematik der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besagt, wie es dem Wortlaut zu entnehmen ist, dass nicht mehr als - vorliegend - zwei Wohnungen in einem Wohngebäude errichtet werden dürfen. Insoweit ist eine dritte oder darüber hinaus gehende Wohnung nicht zulässig.

Die Festsetzung beinhaltet aber nicht – wie vereinzelt vorgebracht - einen Rechtsanspruch darauf, ebensolche zwei Wohnungen errichten zu dürfen. Sie lässt nicht darauf schließen, dass andere Festsetzungen (insbesondere diejenigen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse) entsprechend darauf abgestimmt sein müssten, um tatsächlich zwei Wohneinheiten errichten zu können.

Grundsätzlich wurden aber keine Forderungen laut, mehr als zwei Wohnungen errichten zu wollen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.14 Thematik der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Behandlung der Lärmproblematik gehörte ursächlich nicht zu den entscheidenden Kriterien, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt haben. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung hat sich der Bebauungsplan mit dieser Thematik zu befassen, wengleich auch eine abschließende Behandlung nicht mehr zwingend gefordert wird. (...)

Das Problem liegt darin, dass sich bei Überplanung bereits vorbelasteter Bereiche, die auch zum Wohnen genutzt werden, die Werte der DIN 18005 häufig nicht einhalten lassen. Dann muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich jedenfalls bei Außenpegeln in Bereichen von deutlich mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Diese Werte werden hier bei

weitem nicht erreicht, so dass Maßnahmen zur Vermeidung städtebaulicher Missstände nicht ergriffen werden müssen.

Eine Überprüfung der vorhandenen räumlichen Situation durch Gutachten und Lärmaktionspläne wird daher nicht erforderlich, da deren Ergebnisse keine umsetzungsfähigen Maßnahmen erwarten lassen.

Ungeachtet dessen soll der Bebauungsplan nicht durch Vorgabe eines Gebietscharakters wie dem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet den Anschein erwecken, die dazu gehörenden Orientierungs- oder Richtwerte würden künftig eingehalten. Aus diesem Grund soll von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kein Gebrauch gemacht werden und hier auch weiterhin die planungsrechtliche Beurteilung des § 34 BauGB zur Anwendung kommen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden, aber eine Änderung der Planung entsprechend des Beschlusses zur Thematik der Art der baulichen Nutzung (Abschnitt 2.5.4 auf Seite 78) vorgenommen wird.

2.5.15 Thematik der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan grenzt seinen Geltungsbereich nachvollziehbar an den Straßen Zum Helmestäl im Norden und dem Oberheckerweg im Osten ab, ohne die gegenüberliegende Straßenseite einzubeziehen. Entlang der Braubacher Straße im Westen und dem Friedhofsgelände im Süden sind eindeutig ablesbare Ränder vorhanden. Jegliches Abweichen von diesem Umring würde sich als willkürliche Grenzziehung darstellen.

Auch wenn nicht alle im Geltungsbereich liegenden Gebäude im Zuge der Errichtung der tatsächlichen Siedlung gebaut wurden, kann der Bebauungsplan diesen Namen tragen. Die Herausnahme von einzelnen Gebäuden, die nach Verständnis der Eigentümer nicht zur „Siedlung“ gehören, ist städtebaulich nicht vertretbar. Tatsächlich sind auch die Nicht-Siedlungsgebäude bis auf wenige Ausnahmen in einem vergleichbaren Charakter des Baustils gehalten.

Maßgebliche Festsetzungen wie insbesondere die Eingeschossigkeit der Gebäude, deren Kubatur und das durch steile Dachneigungen geprägte äußere Erscheinungsbild sind bei allen Gebäuden ähnlich. Sie unterscheiden sich damit deutlich von der östlichen Straßenrandbebauung des Oberheckerweges und der nördlichen Zum Helmestäl, so dass eine Einbeziehung dieser Flächen (die zum Teil auch bereits in einem Bebauungsplan geregelt sind) ebenso wie die Herausnahme einzelner Grundstücke aus der Mitte des Geltungsbereiches außer Frage steht.

Die Vergrößerung des Geltungsbereiches am westlichen Plangebietsrand um einen im Eigentum der Stadt Lahnstein stehenden schmalen Grundstücksstreifen parallel zur L 335 (aus 2.4.1.1.62 auf Seite 61 gefordert) ist nicht erforderlich, da hierfür kein Planungsbedürfnis besteht. Es ist heute nicht erkennbar, ob er einmal als Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand benötigt wird, den privaten Eigentümern zum Kauf angeboten oder aber dauerhaft unterbinden soll, dass die Grundstücke der Bischof-

Ferdinand-Dirichs-Straße von der Braubacher Straße aus erschlossen und eventuell veranlagt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.16 Thematik der äußeren Gestaltung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sah für die Gestaltung der Außenwände von Gebäuden, Nebengebäuden und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen nur die Verwendung von weißen und erdfarbenen Farbtönen vor. Diese Auswahl wurde vielfach als zu einengend empfunden und die Anregung geäußert, den zwischenzeitlich erschienen Farbfächer aus dem „Leitfaden Farbkultur“ (Anregungen für das farbliche Gestalten Welterbe Oberes Mittelrheintal) als Maßstab einzuführen.

Dieser Farbfächer schlägt sieben Fassadenfarben vor (weiß, neutralgrau, neutralblau, neutralgrün, gelbocker, braunocker und neutralrot), allesamt hell und pastellartig gehalten. Mit Ausnahme der beiden blauen und grünen Töne unterscheiden sich diese nur marginal von der verwendeten Formulierung „erdfarbene Töne“. Als nachvollziehbares Beispiel, welche Farben verwandt werden dürfen, ist der Farbfächer jedoch sehr anschaulich, so dass seine Vorgaben zur Verwendung der Fassaden von Gebäuden, Nebengebäuden und Garagen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Festsetzung von Farben für außenliegende Mauern und Grundstückseinfriedungen entfällt damit, da ein solcher Regelungsumfang im Farbfächer nicht vorgesehen ist. Auch der enthaltene zweite, sogenannte „kleine Fächer“ mit Akzentfarben für Holzbauteile, der nahezu die gesamte Farbpalette abdeckt, kommt damit nicht zur Anwendung. Es bleibt zu erwarten, dass die für das Gesamtbild ebenso wichtigen Mauern und Einfriedungen mit der entsprechenden Sorgfalt gestaltet werden, wozu durchaus auch andersfarbige Töne herangezogen werden dürfen.

Sollte der Wunsch bestehen, weitere Farben zum Farbfächer hinzuzufügen, stellt sich die Frage, ob eine Festsetzung überhaupt noch notwendig ist, wenn die Palette auf nahezu das gesamte Spektrum ausgedehnt wird. Der dann nur noch erfolgte Ausschluss einiger weniger Farbtöne würde sich nicht mehr rechtfertigen lassen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen dazu führen, die Festsetzung über die äußere Gestaltung dahingehend zu ändern, dass ihre Zulässigkeitspalette auf den Farbfächer des „Leitfaden Baukultur“ erweitert und ihre Anwendung nur noch für die Außenwände der Hauptgebäude gilt.

2.5.17 Thematik der Wand- und Firsthöhen

Zur Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden hatte sich der Bebauungsplan-Entwurf an den Empfehlungen des früheren Kriterienkatalogs orientiert, dessen Übernahme anfänglich von vielen gewünscht war. Dort war eine Wandhöhe von fünf Meter und eine Firsthöhe von zehn Meter als Maximalwert vorgesehen. Gleichfalls bestand aber auch der Wunsch, über zehn Meter Gebäudetiefe hinaus gehende Anbauten nicht in dieser Höhe zuzulassen (aus 2.4.1.1.57 auf Seite 60).

Unter dieser Prämisse wurde eine Festsetzung entworfen, die zunächst einen zulässigen Wert der Gebäudehöhen für die gesamte Fläche vorsah, das heißt, eine Wandhöhe von vier Metern und einer Firsthöhe von acht Metern. Um den aus dem Kriterienkatalog bekannten Wert wieder einzuführen, wurde erlaubt, im vorderen Bereich der überbaubaren Fläche auf das altbekannte Wertepaar zurückzukommen, dies jedoch als Ausnahme formuliert.

Diese Vorgehensweise lässt sich dadurch erklären, dass es nach dem Sinngehalt der Festsetzungen nicht möglich war, zunächst die Höhen von fünf Meter bzw. zehn Meter festzusetzen und in einem zweiten Schritt im hinteren Bereich nur eine geringere Höhe zu erlauben. Das Ergebnis ist jedoch dasselbe, wobei die ausnahmsweise Zulässigkeit im Grunde als selbstverständliche Aussage zu verstehen war; sie hätte allerdings erlaubt, die Ausnahme in bestimmten Fällen auch einmal zu versagen.

Aufgrund der Missverständlichkeit der Ausnahmeregelung soll diese Formulierung entfernt werden. Größere Höhen im vorderen Bereich sind aber dennoch notwendig, zum einen weil es der Bestand schon vorgibt. Bereits vorhandene Wandhöhen von 4,10 m und Firsthöhen von 8,65 m werden von den Einwendern selbst gegen diese Festsetzung vorgebracht. Um diesen Bestand abzudecken, ist also eine mindestens 10 %ige Erhöhung notwendig: Wandhöhe von 4,40 m und Firsthöhe von 8,80 m.

Die Festsetzungen der Wandhöhe sind aber auch vielfach ein Kritikpunkt - zusammen mit einer Forderung nach einem zweiten Vollgeschoss im Obergeschoss „gerade Wände“ zuzulassen. Eine Wandhöhe von fünf Meter, wie sie im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehen war, gestattet bei einer üblichen Geschosshöhe von 2,75 m zumindest die Unterbringung von weiteren 2,25 m im Sockel oder als Drempel (Der Ausdruck Drempel bezeichnet den im Dachgeschoss über den Fußboden hinausragende Teil der Außenmauern bis zum Dachansatz, auch Kniestock genannt). Dies ermöglicht, im Obergeschoss die vielfach zitierten „gerade Wände“ zu realisieren, ohne dass ein zweites Vollgeschoss entsteht.

Den Festsetzungen über Wand- und Firsthöhen kommt damit eine maßgebliche Bedeutung bei den zwei grundverschiedenen Meinungen zu, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens geäußert wurden. So könnte einerseits die im Entwurf enthaltene Festsetzung beibehalten werden, um einen erhöhten Dachgeschossausbau zu ermöglichen; alternativ wäre auch eine Erhöhung zwischen einem 10 %-igen Aufschlag und dem bisherigen 25 %-igen möglich. Damit können Wandhöhen im vorderen Gebäudeteil zwischen 4,40 m und 5,00 m sowie Firsthöhen zwischen 8,80 m und 10,00 m definiert werden.

Verwaltungsseitig wird ein Wert von 15 % und damit eine Wandhöhe von 4,60 m bzw. eine Firsthöhe von 9,20 m angeraten.

Der Bebauungsplan kann keinen Einfluss darauf ausüben, dass ein Doppelhaus aus zwei unterschiedlich gestalteten und innerhalb des Rahmens gesetzter Werte unterschiedlich hohen Hälften entsteht. Bis Mitte der Achtzigerjahre getroffene Festsetzungen in Bebauungsplänen hatten versucht, darauf hinzuwirken, dass eine Anpassungspflicht des zweiten Bauherrn an das Haus des erstbauenden vorgenommen werden muss. Höchststrichterlich wurde erkannt, dass eine solche Vorgabe nicht funktionieren kann, da nur der Gemeinde gestattet ist, durch einen Bebauungsplan Vorgaben für die Gestaltung eines Gebäudes zu treffen, nicht aber der Erstbauende dem Zweitbauenden solche Vorschriften machen darf.

Um dem entgegenzuwirken und auf eine wünschenswert möglichst völlige Deckungsgleichheit zweier Doppelhaushälften hinzuarbeiten bleibt nur die Möglichkeit, Festsetzungen zu treffen, die sich auf nur einen einzigen Wert spezifizieren, so zum Beispiel nur eine fixierte Dachneigung von genau 50 Grad.

Die andere, hier gewählte Möglichkeit ist, eine möglichst geringe Spanne als Spielraum zu belassen, in der sich die beiden Doppelhaushälften mit der Möglichkeit des Abweichens zwischen den beiden Grenzwerten bewegen können.

Der Bebauungsplan-Entwurf trifft in einigen Bereichen Festsetzungen, die zum Teil bereits vom Bestand übertroffen wurden. Dies war notwendig, um das gesteckte Ziel zu erreichen, denn mit einer Festsetzung, die den größten gemeinsamen Nenner aller bisher schon verwirklichten Vorhaben sucht, kann dem befürchteten Verlust der Gestaltqualität nicht entgegengehalten werden. Der Bestandsschutz genehmigter Anlagen wird dadurch nicht tangiert. Es kann allerdings der Fall eintreten, dass Vorhaben nicht mehr zugelassen werden, die noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigungsfähig waren.

Vereinzelt können vorhandene Wand- und Firsthöhen daher auch höher sein, als es die neuen Festsetzungen als Maximum vorgeben. Es war aber wichtig, bei dieser für ein Gebäude maßgeblichen Festsetzungen nicht unter einem Großteil des Wertes vorhandener Gebäude zu bleiben. Daher wird insbesondere dem Wunsch, Gebäudehöhen zu treffen, die den Höhen des ersten Bauabschnittes entsprechen, nicht Rechnung getragen. Eine Unterscheidung der Bauabschnitte in der Siedlung ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, zumal die Unterschiede nur graduell sind. Auch für die Gebäude, die weder dem ersten noch dem zweiten Bauabschnitt zuzuordnen sind, muss eine gemeinsam von allen zu tragende Festsetzung gefunden werden. Dies ist mit den vorgenommenen Werten geschehen, auch wenn sie vereinzelt bereits als zu hoch angesehen werden.

Eine vorgeschlagene Höhenfestsetzung, die sich in Abhängigkeit der Dachneigung bewegt, kann nicht nachvollzogen werden. Sollte eine höhere Wandhöhe bei einem flacheren Dach erlaubt werden oder eine niedrigere Wandhöhe bei steilerem Dach, so ergibt sich dies alleine aus der maximalen Firsthöhe, die nicht überschritten werden darf. Da ohnehin die Spanne der nutzbaren Dachneigungen eng umgrenzt ist, macht eine daraus abzuleitende Unterscheidung der Wandhöhen keinen Sinn.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen dazu führen, die bisher festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen von vier und acht Metern beizubehalten, jedoch eine Erhöhung dieser Werte in der überbaubaren Fläche zwischen der vorderen und mittleren Baugrenze nur noch um jeweils 15 % zu gestatten.

2.5.18 Thematik der Dachgestaltung

Für das Gestaltbild der Siedlung ist die steile Dachneigung von mindestens 45 Grad das entscheidende Kriterium, das den Wiedererkennungswert der Gebäude bestimmt. Jegliche Art geringerer Dachneigung führt das gesamte Ziel ad absurdum und würde zum folgerichtigen Schluss leiten, dass Bebauungsplan-Verfahren aufzugeben und auch künftig eine Zulässigkeit ausschließlich nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen, bei dem es auf die Erhaltung von Gestaltwerten nicht ankommt.

Auch der vermeintliche Kompromiss, nur frontseitig die steile Dachneigung beizubehalten und gartenseitig flachere und damit auch ungleichschenklige Dächer zuzulassen, geht fehl. Alle Gebäude sind aufgrund ihres Abstandes unter- und gegeneinander im Profil der Giebelseite sichtbar. Eine gartenseitig flachere Neigung zerstört sämtliche Gebäudeproportionen und wäre im Grunde als noch schädlicher anzusehen als ein gleichschenkliges flacher geneigtes Dach.

Der Wunsch nach einem flach geneigten Dach geht zwangsläufig einher mit dem Wunsch nach einem zweiten Vollgeschoss, denn ein flacher geneigtes Dach beinhaltet als solche nur eine geringere darunter liegende Nutzung als ein steiles Dach. Insoweit kann ein Grund für ein flach geneigtes Dach nur erkennbar sein, wenn sich darunter ein weiteres Vollgeschoss befindet. Auch dieses ist unter der Prämisse der Einhaltung der grundsätzlichen Ziele dieses Bebauungsplanes nicht erwünscht.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen, erlaubt der Bebauungsplan ausnahmsweise Abweichungen, die jegliche Art von Dachformen und Neigungen zulassen. Diese Ausnahmeregelung ist nicht nur - wie teilweise falsch zitiert - auf den Bereich der beiden hinteren Baugrenzen beschränkt.

Die Großzügigkeit dieser Festsetzung kann durchaus dazu führen, dass ein Gebäude durch maximale Ausnutzung dieser Ausnahme „verunstaltet“ wird und den grundsätzlichen Kriterien, die für den Gestaltwert der Siedlung gelten sollen, nicht mehr entspricht. Es bleibt aber zu hoffen, dass diese offen gehaltene Möglichkeit, aus insbesondere konstruktiven Gründen auch andere Dachneigungen zu wählen bzw. wählen zu müssen von den Bauherrn mit Maß eingesetzt und nicht zum Schaden der Gestaltqualität ausgenutzt wird.

Die Zulässigkeit von Dachgauben über die Breite von maximal 2/3 der dazugehörigen Traufseite ist sehr großzügig bemessen und entstammt noch dem gleichermaßen hoch angesetzten Wert des Kriterienkataloges. Wie bereits einige Beispiele zeigten, ist eine Dachgaube in dieser Größe durchaus geeignet, das Bild des Siedlungscharakters zu beeinträchtigen. Bei einem eingeschossigen Gebäude, dessen Trauflinien nicht unterbrochen wird, kann sich dieser aber in erträglichen Rahmen halten. Insbe-

sondere mit Blick auf die Forderung, mehr „gerade Wände“ im Obergeschoss zu schaffen, bilden großzügig erlaubte Dachgauben eine durchaus respektable Alternative.

Der Forderung, Dachaufbauten über die gesamte Dachlänge zu führen, muss entgegen getreten werden, da dies tatsächlich zum Anblick eines zweiten Vollgeschosses führt, insbesondere dann, wenn sie verbunden mit der weiteren Forderung nach Unterbrechung der Trauflinie gekoppelt ist. Nach der Landesbauordnung zwingende Vorgaben zur Einhaltung von Abständen bei Dachgauben zum jeweiligen Nachbargebäude verbieten zudem derart großzügige Gestaltungen.

Dem nur vereinzelt geäußerten Wunsch nach Festlegung einer Dachfarbe in Schwarz-, Braun- und Grautönen ist angesichts der bereits vorzufindenden Vielfalt im Gebiet und in der Umgebung nur noch schwerlich nachzukommen. Eine Regulierung würde nur Sinn machen, wenn eine prägende dunkle, im Rheinland früher gängige Schieferdeckung zu erhalten wäre und darin eingebrachte rote Farben störend auf das Landschaftsbild wirken. Sofern den maßgeblichen Festsetzungen zur Erhaltung des charakteristischen Siedlungsgebäudes nachgekommen wird, kann dies durch eine geschmacklich fragwürdige Dachfarbe kaum beeinträchtigt werden.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.19 Thematik der Gestaltung der unbebauten Flächen

Wichtige Festsetzungen zur Verwirklichung der gesetzten Ziele liegen auch in den Regelungen über Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Diese sind auf den Flächen zwischen der vorderen Baulinie/Baugrenze und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Nur mittels einer solchen Festsetzung kann gewährleistet bleiben, dass die prägenden Vorgartenbereiche der Siedlung auch künftig freigehalten bleiben.

Diese Festsetzung geht einher mit der Regelung, diese Flächen zur Hälfte (50 %) unversiegelt zu belassen und sie mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, entsprechend auch mit den übrigen unbebauten Flächen des Baugrundstücks zu verfahren.

Der vielfach vorgeschlagenen Änderung, die unversiegelbare Fläche auf 40 % (vereinzelt wurden auch nur 30 % angeregt) zu senken und damit einen sechzigprozentigen Versiegelungsanteil zu ermöglichen, kann nachgekommen werden. Auch mit diesem Wert kann das Ziel zur Freihaltung der Vorgartenbereiche erfüllt werden.

Hinsichtlich der Aussage, wie die unversiegelte Fläche zu gestalten sind, stellt sich die Frage, ob diese zwingend als gärtnerische Gestaltung mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen vorgegeben werden muss; dies würde im Wortlaut beispielsweise eine Nutzgartenanlage ausschließen. Da der Regelungsbedarf damit aber unvertretbar hoch wird, könnte eine Vorschrift über die tatsächliche Art der Nutzung nicht versiegelter Flächen auch gänzlich entfallen.

Gleiches gilt für die getroffene Vorschrift, auch die übrigen unbebauten Flächen mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und die Höhe der Nadelhölzer zu reglementieren. Auch wenn solche Festsetzungen in vielen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein zu finden sind und bei der Neuanlage von Gärten ihren Zweck erfüllen, erscheint der Eingriff in dieses bestehende Gebiet und dem vorhandenen gewachsenen Bewuchs unverhältnismäßig. Als Empfehlung, die im Bebauungsplan gelisteten standortgerechten Gehölze und Stauden zu verwenden, kann sie erhalten bleiben; als verbindliche Festsetzung sollte sie jedoch entfallen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 21. Juni 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen dazu führen, die Gestaltung der unbebauten Flächen im Vorgartenbereich auf eine maximale Versiegelung von 60 % festzuschreiben und Festsetzungen über die Art der Bepflanzung und Unterhaltung aller Flächen zu streichen.

2.5.20 Thematik der Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Dem Wunsch (aus 2.4.1.1.10 auf Seite 51), Einfriedungen entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von zwei Metern zuzulassen, kann nicht nachgekommen werden. Der Schutz der Privatsphäre kann im angesprochenen Bereich nicht anders oder höher bewertet werden als entlang der restlichen Straßen, in denen eine Höhe von 1,50 m als ausreichend erachtet wird. Eine Einfriedung muss nicht einem Sichtschutz gleichkommen und in einer auf Offenheit ausgerichteten Siedlung als optische Barriere wirken. Würde diese Festsetzung gelockert oder gar entfernt, wäre ein wesentliches Ziel der Planung nicht mehr erfüllbar.

Dem Wunsch, zur Gewährung der Verkehrssicherheit zumindest im Kreuzungsbereich Einfriedungsbepflanzungen übersichtlich zu gestalten kommt der Bebauungsplan-Entwurf bereits nach, da er an den Knotenpunkten Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten verlangt. Auch ansonsten sind entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, sofern nicht bereits gänzlich ausgeschlossen, Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.21 Thematik des „Bestandsschutzes“

Der Bestandsschutz wird im Wesentlichen in zwei Stellungnahmen (aus 2.4.1.1.3 auf Seite 50 und 2.4.1.1.10 auf Seite 51) angesprochen, mit dem Vorwurf, ihm sei nicht entsprechend gewürdigt worden.

Der Begriff Bestandsschutz beschreibt allgemein im öffentlichen Recht das Phänomen, dass eine Genehmigung in ihrer ursprünglichen Form weiter gilt, obwohl neuere Gesetze schärfere Anforderungen stellen und heute zur Erlangung einer gleichen Genehmigung eine höhere Hürde zu erklimmen wäre. Der Begriff ist verfassungsrechtlich

mit der Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes verknüpft. Der Bestandsschutz hat seine Wurzeln mit darin, dass nach Artikel 14 Abs. 3 GG ein Recht nicht entschädigungslos entzogen werden darf. (Quelle: Wikipedia)

Artikel 14 Abs. 1 GG schützt nicht nur die Freiheit des Einzelnen, auf seinem Grundstück zu bauen, sondern auch eine bereits errichtete bauliche Anlage als eigentumsfähige Sache.

Eine bauliche Anlage bleibt somit auch dann baurechtmäßig, wenn sich die gesetzlichen Vorschriften nachträglich ändern. Dabei müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein. Die bauliche Anlage muss zum Zeitpunkt der Errichtung rechtswirksam genehmigt worden sein (formell baurechtmäßig), ohne rechtswirksam genehmigt zu sein, zur Zeit der Errichtung den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) bzw. ohne rechtswirksam genehmigt und errichtet worden zu sein, nach der Errichtung längere Zeit den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig).

Grundvoraussetzung aller Fallgruppen ist, dass Rechtsschutz nur für formell und materiell rechtmäßig Geschaffenes gewährt wird.

Neben diesem sogenannten „passiven Bestandsschutz“ gibt es noch einen „aktiven Bestandsschutz“, der sich mit der Frage befasst, ob auch Modernisierungsmaßnahmen, die der Erhaltung oder zeitgemäßen Nutzung des vorhandenen Bestandes dienen, geschützt werden.

Die Reichweite des Bestandsschutzes geht soweit, dass von ihm die Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten gedeckt sind, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen sowie die Neuerrichtung. Ist ein Gebäude in seiner baulichen Substanz verbraucht und konkret einsturzgefährdet, besteht aus dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes kein Anspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung zur Erneuerung. Dies gilt auch bei weitgehender Zerstörung der baulichen Anlage.

Vom Bestandsschutz gedeckte Reparaturen liegen nur vor, wenn die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt. Das ist jedenfalls dann nicht der Fall, wenn der erforderliche Eingriff in die Bausubstanz so intensiv ist, dass er eine statische Nachrechnung der Anlage notwendig macht.

Grundstückseigentümer haben Anspruch auf Genehmigung bestandserhaltender Maßnahmen, auch wenn diese nach einfachem Baurecht unzulässig sind, soweit die Änderungen nur begrenzter und geringfügiger Art sind und zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Bestandes führen, also die Identität des wiederhergestellten oder verbesserten mit dem ursprünglichen Bauwerk gewahrt bleibt.

Der Bestandsschutz endet durch Funktionsverlust der Anlage, wenn der ursprüngliche Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist, wenn der Bestand über notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinaus verändert wird und nicht zuletzt mit der erkennbar endgültigen Aufgabe der Nutzung.

In der Rechtsprechung wird deutlich, dass bei Unklarheiten über den Bestandsschutz einer baulichen Anlage die Beweislast nicht die Bauaufsichtsbehörde, sondern der Eigentümer der sich auf den Bestandsschutz berufenden Anlage die Beweislast trägt.

Der Bebauungsplan kann keine eigenen Festsetzungen über den Bestandsschutz treffen. Dies wäre weitgehend auch nicht im Sinne der Planung, denn die getroffenen Festsetzungen sollen künftig bei allen Bauvorhaben eingehalten werden, da nur so das angestrebte Ziel des Erhaltes der Siedlung zu erreichen ist.

Würden aufgrund eines herbeizitierten Bestandsschutzes Vorhaben zugelassen, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 möglich, aber nunmehr aus bestimmten Gründen nicht mehr gestattet sind, würde der Bebauungsplan funktionslos. Bei einem Bebauungsplan über ein bereits bebautes Gebiet, in dem bis auf wenige Ausnahmen nur mit An- und Erweiterungen sowie Umbauten zu rechnen ist, muss gerade zur Erfüllung des städtebaulichen Zieles verlangt werden, dass sich künftige Vorhaben an den neuen Festsetzungen orientieren.

Es wird aber nicht verkannt, dass Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen durchgeführt werden könnten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle oder in dieser Form nicht mehr errichtet werden dürften. Insoweit sieht der Bebauungsplan eine ausnahmsweise heranziehbare Möglichkeit vor, bei den vorgenannten Arbeiten an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowohl von ihrem Standort (Abschnitt 1.2.7 auf Seite 9) als auch ihrer äußeren Gestaltung (Abschnitt 1.3.1 auf Seite 11; hier werden auch Hauptgebäude und Einfriedungen hinzugenommen) von der Einhaltung dieser Festsetzungen abzusehen.

Im übrigen ist der Bebauungsplan ein sogenannter „Angebotsplan“ dessen Umsetzung und damit Verpflichtung, sich an ihn zu halten, im allgemeinen nicht erzwungen werden kann. Das Baugesetzbuch sieht allerdings in den §§ 175–179 die Durchsetzungsmöglichkeit für städtebauliche Gebote vor. Hiernach kann die Gemeinde Maßnahmen anordnen, um ein Baugebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, ein Pflanzgebot oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot zu erlassen. Vor solchen Maßnahmen wurde und wird bundesweit bekanntlich wenig Gebrauch gemacht, doch ist auf das Vorhandensein dieser Rechtsgrundlage durchaus hinzuweisen.

Der Erlass eines dieser städtebaulichen Gebote verlangt vom Gesetzestext her bereits, dass die Maßnahme zuvor mit den Betroffenen zu erörtern ist. Ihre Anordnung verlangt auch, dass die alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das sind nicht Gründe, die sich aus dem Bereich des öffentlichen Rechts ergeben oder aus dem Bebauungsplan resultieren, sondern es muss sich aus Gründen, die über das bloße Vollzugsinteresse eines Bebauungsplans hinausgehen, handeln. Anzunehmen ist dies zum Beispiel bei einem dringenden oder erheblichen Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten oder bei der Erforderlichkeit der angemessenen Ausnutzung oder Auslastung der vorhandenen städtebaulichen Infrastruktur. Allerdings kann auch die Gestaltung des Ortsbildes ein hinreichender städtebaulicher Grund sein.

Diese Gebote müssen erforderlich sein, das heißt ihre Durchführung darf nicht auf andere, weniger belastende Weise bewirkt werden können. Zudem ist der Grundsatz der Geeignetheit und Angemessenheit der Mittel sowie der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Ob die Gemeinde ein städtebauliches Gebot erlässt, ist eine Ermessensentscheidung. Ein Anspruch auf Erlass eines städtebaulichen Gebotes gibt es nicht, denn die Gemeinde entscheidet hier im Rahmen ihrer Planungshoheit. Insoweit hat

allenfalls die Kommunalaufsicht die Möglichkeit, gegen etwaige Pflichtverletzungen der Gemeinde vorzugehen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit dieser Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.22 Thematik des Straßenrechtes

Auf eine Zustimmung zum Bebauungsplan, die nur unter Einhaltung von geforderten Auflagen erteilt wird, ist die Gemeinde im Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes nicht angewiesen.

Nicht alle vom Landesbetrieb Mobilität geforderten Auflagen (aus 2.4.2.1.2 auf Seite 66) können überhaupt in einem Bebauungsplan-Verfahren Berücksichtigung finden. Der abschließende Katalog möglicher Festsetzungen des § 9 BauGB erlaubt beispielsweise nicht, Regelungen über die ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer zu treffen; ebenso sind die Vorgaben der Richtlinie für passive Schutzrichtungen bei Neuanpflanzungen von Bäumen nicht im Bebauungsplan umsetzbar.

Die sogenannte „Bauverbotszone“ war im Entwurf des Bebauungsplanes parallel zur freien Strecke der Landesstraße L 335 mit einem Abstand von fünfzehn Metern eingetragen worden. Dieser Wert, der für Kreisstraßen gilt, sollte angesichts der zu erwartenden neuen Klassifizierung ausreichend sein. Gefordert wird aber nun vom Landesbetrieb Mobilität der für Landesstraßen geltende Abstand von zwanzig Metern, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße. Die Übernahme dieser Forderung zwingt zu einer Änderung der Planung.

Desweiteren erlaubt das Baugesetzbuch nicht, Festsetzungen über eine verpflichtende Errichtung von Einfriedungen der Anliegergrundstücke entlang der freien Strecke zu treffen.

Einer uneingeschränkte Berücksichtigung der genannten Anforderungen bzw. Einschränkungen und Empfehlungen kann daher nicht nachgekommen werden, insbesondere ist eine Berücksichtigung bei der „späteren Durchführung des Bebauungsplanes“ im Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

Der Forderung, in eigener Verantwortung für Lärmschutzmaßnahmen zu sorgen, ist der Bebauungsplan durch die entsprechende Festsetzung über „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen ... zu treffenden baulichen ... Vorkehrungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bereits nachgekommen; dies wurde vom Landesbetrieb Mobilität offensichtlich nicht erkannt.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die eingetragene „Bauverbotszone“ auf einen Abstand von zwanzig Metern zur Landesstraße vergrößert wird, hingegen die Durchsetzung der genannten Anforderungen bzw. Einschränkungen und Empfehlungen, die aus rechtlicher Sicht

nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden können, der Fachbehörde überlassen bleibt.

Die - in einem Bebauungsplan-Verfahren im Grunde nicht vorgesehene - Entgegnung zum mitgeteilten Abwägungsbeschluss durch das Landesamt für Mobilität (aus 2.4.2.2.1 auf Seite 68) soll hier wie das Vorbringen einer Stellungnahme zur Planung behandelt werden:

Es ist zutreffend, dass in einem Bebauungsplan „die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen“ sowie die „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt werden kann. Damit ist allerdings die Führung der Leitungen und die Festsetzung von Flächen gemeint – die tatsächliche Verlegung der Leitungen und die Errichtung der Anlagen ist damit nicht erfolgt. Auch mit einer solchen Festsetzung ist damit nicht der Wunsch des Landesbetriebes erfüllt, dass sich der städtische Bebauungsplan für die St. Martin Siedlung um die Ableitung von Abwasser- und Oberflächenwasser der angrenzenden, nicht im Planbereich gelegenen, Landesstraße kümmern muss. Diese Aufgabe kann und will der Bebauungsplan nicht übernehmen.

Ebenso übernimmt er nicht die Funktion, die Errichtung von Einfriedungen entlang der freien Strecke vorzuschreiben. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen innerhalb des Siedlungsgebietes regelt der Bebauungsplan, ebenso wie er im Rahmen seiner Möglichkeiten die vom Landesbetrieb vorgebrachten, einzuhaltenden Bestimmungen des Landesstraßengesetzes übernimmt: es ist dies insbesondere die Einhaltung der sogenannten „Bauverbotszone in einem Streifen von zwanzig Metern parallel zum befestigten Rand der Fahrbahn der Landesstraße“. Durch die geforderte Einhaltung des Verbotes der Errichtung von Nebenanlagen sind grundsätzlich allerdings auch Einfriedungen betroffen, die nach § 14 BauNVO darunter fallen. Dieser Umstand ist weitläufig offenbar nicht bekannt. Wenn nun vom Landesbetrieb einerseits Nebenanlagen nach dem Landesstraßengesetz in diesem Streifen verboten sind, andererseits aber sogar Einfriedungen nicht nur erlaubt, sondern gar zwingend gefordert werden, steht der Bebauungsplan in einem Konflikt. Mit Hilfe einer Fußnote wird daher darauf hingewiesen, dass das Verbot der Errichtung von Nebenanlagen nicht für Einfriedungen gelten kann, da die Grundstücke entlang der „freien Strecke“ nach der Stellungnahme des Landesbetriebes „lückenlos einzufrieden“ sind. Der Vollzug dieser Anordnung wird allerdings nicht vom Bebauungsplan übernommen. Wenn der Landesbetrieb entlang der freien Strecke der L 335 eine Gefährdung sieht, war und ist ausreichend Gelegenheit vorhanden, dem nachzukommen und die Anlieger zur lückenlosen Einfriedung aufzufordern.

Der Bebauungsplan wird einer Verlagerung dieser Forderung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt nicht übernehmen. Die Bauaufsichtsbehörden können allerdings ungeachtet dessen die Einfriedungen bzw. Abgrenzungen von Grundstücken fordern, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist - das heißt, wenn von dem Grundstück Einwirkungen unterschiedlicher Art auf Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Verkehrsfläche ausgehen, die dort die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Hierbei muss die Anordnung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, nicht lediglich geboten oder gerechtfertigt sein.

~~Das verbale Zugeständnis des Landesbetriebes, wonach passive Schallschutzeinrichtungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden könnten, ist überflüssig, da eben solche durch „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Baugebiet BG3 festgesetzt worden sind.~~

Die Forderung nach Einhaltung eines Mindestabstandes von 7,50 m für neugeplante Baumpflanzungen ist unverständlich, da der Bebauungsplan solche überhaupt nicht vorsieht. Die Schlussfolgerung, dass der Landesbetrieb künftig geplanten Baumpflanzungen nicht mehr zustimmen wird, berührt daher diesen Bebauungsplan nicht. Inwieweit sich diese Auffassung in anders gelagerten Fällen aufrecht erhalten wird, wird im Einzelfall zu prüfen sein.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen erneut mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 26. November 2012 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.23 Thematik der Wasser- und Abfallwirtschaft

Der von der SGD mitgeteilte Umstand (aus 2.4.2.1.3 auf Seite 67), dass der Planbereich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Grenbach“ liegt und dementsprechend eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen erforderlich ist, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen“ übernommen, da dies für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme ihre Umsetzung als nachrichtliche Übernahme in den Textlichen Festsetzungen finden.

2.5.24 Thematik der Bodenordnung und Vermessung

Der Empfehlung des Vermessungs- und Katasteramtes (aus 2.4.2.1.5 auf Seite 68) kann entgegengehalten werden, dass die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet eindeutig sind und keiner öffentlich-rechtlichen Klärung bedürfen.

Ein Anlass für bodenordnende Maßnahmen wird zur Zeit nicht gesehen; der dabei entstehende Aufwand rechtfertigt eventuell zu erwartende Verbesserungen in geringfügigem Maß nicht.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.

2.5.25 Thematik der Geologie und des Bergbaus

Auf die Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (aus 2.4.2.1.1 auf Seite 66) hin wurde eine entsprechende Anfrage an die Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG gerichtet. Eine Antwort hierauf ging am 17. Oktober 2011 ein, in der die Firma mitteilt, dass „für das o.g. Bauvorhaben aufgrund der uns vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Bitte beachten Sie jedoch, dass aufgrund der langen Bergbautradition in dieser Region die Möglichkeit einer (zum Beispiel in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit auch unsererseits nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Mit obiger Aussage übernehmen wir daher keine Gewähr für das nicht Vorliegen von Risiken, die mit bergbaulichen Tätigkeiten zusammenhängen. Es werden von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden.“

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden.

2.5.26 Berücksichtigung nicht spezifizierter Stellungnahmen

Die Formulierung der Süwag Netz GmbH (aus 2.4.2.1.4 auf Seite 67) erfüllt nicht den Anspruch an eine Stellungnahme, wie sie im förmlichen Verfahren der Behördenbeteiligung laut Gesetzestext erwartet wird: „In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“

Das Schreiben enthält keine verwertbaren Inhalte als Abwägungsmaterial, sondern pauschaliert, dass nur dann keine Bedenken angemeldet werden, wenn die „bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen“ bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Zunächst wird verkannt, dass von den Trägern öffentlicher Belange keine Zustimmung zum Bebauungsplan-Verfahren eingeholt werden muss, die abhängig ist von der Anmeldung von Bedenken bzw. der Erhebung von Einwänden. Desweiteren gibt es keine „weitere Bearbeitung“, die eine entsprechende Berücksichtigung zuließe.

Natürlich steht das Bebauungsplan-Verfahren nicht unter der Prämisse, bestehende Versorgungseinrichtungen zu beeinträchtigen. Ihre Berücksichtigung kann aber nur insoweit erfolgen, wenn diese bereits während des Beteiligungsverfahrens konkret benannt werden oder explizit darauf aufmerksam gemacht wird, dass die vorliegende Planung dem entgegensteht. Diese Aussage ist nicht erfolgt. Auch eine Auflistung

„geplanter Versorgungseinrichtungen“, die zu berücksichtigen wären, ist nicht erfolgt. Demnach kann zu dieser Forderung keine weitergehende Zusicherung gegeben werden.

Die durchgeführten Beteiligungsverfahren haben zur Aufgabe, sowohl Bürgern als auch Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dem tragen diese pauschalierten Eingaben nicht Rechnung. Vielmehr erlaubt es der verwendete Wortlaut den Einwendern, bei späteren - heute von der planenden Gemeinde nicht erkennbaren Problemen - darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan-Verfahren entsprechende Bedenken geäußert worden seien und man diesem nicht zugestimmt habe.

Da diese Bedenken jedoch nicht benannt sind, stellen sie kein Abwägungsmaterial dar, das von der Gemeinde geprüft und gewichtet werden kann. Sie werden daher als solche zurückgewiesen.

Der Stadtrat hat sich auf der Grundlage dieser Ausführungen mit der Thematik befasst und in der Sitzung am 7. November 2011 im Rahmen der Abwägung entschieden, dass die Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen nicht geteilt werden und eine Änderung der Planung nicht vorgenommen wird.



3 URTEIL DER NORMENKONTROLLE

Im Verwaltungsrechtsstreit des Herrn T., Lahnstein - Antragsteller - (Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte J. & K., Andernach), gegen die Stadt Lahnstein, vertreten durch den Oberbürgermeister, Kirchstraße 1, Lahnstein, - Antragsgegnerin - wegen Bebauungsplan (Normenkontrolle) hat der 1. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20. Februar 2014, für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Nr. 41 - St. Martin Siedlung - der Antragsgegnerin wird für unwirksam erklärt, soweit die Festsetzungen sich auf das Plangebiet BG3 südlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße und den sich daran anschließenden Bereich erstrecken, der den ca. drei Meter breiten, rückwärtigen Teil des Fußweges Parzelle Nr. 178/30 bis zur Höhe der Einmündung des Fahrwegs Nr. 167/8 sowie die südwestlich dieses Fahrwegs und der Parzellen Nrn. 167/17, 165/4 und 639/164 (Abgrenzungslinie zwischen BG3 und BG4) gelegenen Grundstücke umfasst.

Im Übrigen wird der Normenkontrollantrag des Antragstellers abgelehnt.

Von den Kosten des Verfahrens haben der Antragsteller 4/5 und die Antragsgegnerin 1/5 zu tragen. (...)

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Antragsteller wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 41 - St. Martin Siedlung - der Antragsgegnerin.

Er ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Flur 10 Nr. XY, das zusammen mit angrenzenden rückwärtigen Parzellen eine Größe von 881 m² hat. Die Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des angegriffenen Bebauungsplans.

Die in Oberlahnstein gelegene St. Martin Siedlung entstand in den 1960er-Jahren als damaliges faktisches Kleinsiedlungsgebiet und war geprägt durch relativ kleine Gebäude mit zeitgeschichtlichen Bauelementen, wie steilen Sparrendächer und kompakten, meist quadratischen Grundrissen. Innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden ausgedehnte und zusammenhängende Gartenflächen angelegt. Die Siedlung liegt innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 18. Juni 1999 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Brunnen „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. In westlicher Richtung stößt die Bebauung auf die Braubacher Straße (Landesstraße 335) und die sich daran anschließende Bahntrasse Koblenz-Wiesbaden entlang des Rheintals.

Ende August 2010 fasste der Stadtrat der Antragsgegnerin den Beschluss, einen einfachen Bebauungsplan für das durch die Braubacher Straße, die Straße Zum Helmestäl, den Oberheckerweg und den Friedhof von Oberlahnstein umgrenzte Gebiet aufzustellen. Die Planaufstellung erfolgte gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren. Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe fand im August/September 2011 sowie nochmals im August 2012 statt. Im Rahmen der beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen trug der Antragsteller jeweils Einwendungen und Bedenken vor.

Am 26. November 2012 beschloss der Stadtrat der Antragsgegnerin sodann den Bebauungsplan. Die entsprechende Satzung wurde am 30. November 2012 öffentlich bekannt gemacht.

Der Plan regelt unter anderem das Maß der baulichen Nutzung: Die zulässige Grundstücksfläche (GR) der baulichen Anlage wird auf maximal 140 m² (Baugebiete BG1, BG3 und BG4), die Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet BG2 auf maximal 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,5 und die Zahl der Vollgeschosse auf eines (vgl. Nr. 1.2.2 der Textfestsetzungen) beschränkt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zur Differenzierung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen setzt der Bebauungsplan in den meisten Fällen eine erste und zweite hintere Baugrenze fest (Nr. 1.2.4 der Textfestsetzungen). Die höchstzulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden – definiert als das senkrecht auf die Wand der jeweiligen Traufseite gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion – darf nicht mehr als 4 m betragen. Die höchstzulässige Firsthöhe – definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes – beträgt höchstens 8 m (Nr. 1.3.1.2 der Textfestsetzungen). Das Mindest-

maß für die Größe der Baugrundstücke ist auf 400 m², das Höchstmaß auf 800 m² festgesetzt (Nr. 1.2.6 der Textfestsetzungen). Um schädliche Umwelteinwirkungen zu mindern, ist im Baugebiet BG3 mit Bezug auf die den Verkehrswegen (Landesstraße 335 und Bahnstrecke) zugewandten Hausfassaden für alle Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w nach der DIN 4109 zu bemessen und einzuhalten. Weiterhin dürfen Schlafräume in diesem Bereich keine notwendigen Fenster aufweisen und auf den rückwärtigen Flächen darf keine schutzbedürftige Nutzungen (sog. Außenwohnbereiche) ausgeübt werden, sofern die Einhaltung der Orientierungswerte nicht sichergestellt ist (Nr. 1.2.10 der Textfestsetzungen).

Zur Begründung seines am 8. August 2013 gestellten Normenkontrollantrages macht der Antragsteller im Wesentlichen geltend:

Fehlerhaft sei bereits die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB. Insofern lasse die Antragsgegnerin zunächst unberücksichtigt, dass der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB den Grundstückseigentümern bisher wesentlich mehr Freiheiten gegeben habe, als dies unter der Geltung des Bebauungsplanes nunmehr der Fall sei. So seien in den letzten Jahren erhebliche Umbauten an verschiedenen Anwesen vorgenommen worden. Demgegenüber nehme der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen erhebliche Einschränkungen für die Bebauung vor. Darüber hinaus habe die Antragsgegnerin die abwägungsbeachtlichen Belange nicht im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB ordnungsgemäß ermittelt und bewertet. So liege keine konkrete Bestandsaufnahme des gesamten Gebiets vor. Die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen der Bebauung trage nicht dem Umstand Rechnung, dass mindestens vier Grundstücke die festgesetzten Maße nicht einhielten. Die im Übrigen inhaltlich zu unbestimmten Baugrenzen wichen zudem in erheblichem Umfang von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Insbesondere entlang der Straße „Im Pardell“ überschritten die bestehenden Hauptgebäude die vorderen Baugrenzen. Außerdem seien die Regelungen über die Wand- und Firsthöhen fehlerhaft, da die Festsetzung der natürlichen Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt nicht dem Bestimmtheitsgebot entspreche. Des Weiteren habe die Antragsgegnerin keine Prüfung des Artenschutzes vorgenommen und es versäumt, vor der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ein Schallschutzgutachten zu erstellen. In materieller Hinsicht bestehe kein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Das Ziel der Erhaltung des Siedlungsbildes könne nicht erreicht werden, weil keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgt seien, das Plangebiet zu heterogen sei und die vom Bebauungsplan erwähnten zeitgeschichtlichen Elemente nicht mehr aufweise. Wegen des festgesetzten Wasserschutzgebiets stehe dem Plan überdies ein unüberwindliches rechtliches Hindernis entgegen. Daneben seien erhebliche Abwägungsmängel nach § 1 Abs. 7 BauGB festzustellen. Wegen fehlender Berücksichtigung der vier den Textfestsetzungen der Nr. 1.2.6 widersprechenden Baugrundstücke sei von einem Abwägungsausfall auszugehen. Da sein eigenes Grundstück von der Größe her in zwei kleinere Grundstücke geteilt werden könne, sei ihm im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugrenzen eine „doppelte Bebauung“ verwehrt. Jedenfalls habe die Antragsgegnerin sein Baufenster unangemessen verkleinert. Die Zugrundelegung einer maximalen Grundfläche von 140 m² für die Baugebiete BG1, BG3 und BG4 sei überdies zu starr und erscheine wie die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße als willkürlich. Ferner habe die Antragsgegnerin die angesprochene Problematik eines ausreichenden Schallschutzes wegen der Nähe des Baugebietes zu klassifizierten Straßen und Bahnstrecken nicht hinreichend gelöst und gegen das planerische Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen. Davon abgesehen habe sie es versäumt, Planungsalternativen aufzuzeigen.

Die Antragstellerin beantragt,
den Bebauungsplan Nr. 41 - St. Martin Siedlung - der Antragsgegnerin vom 26. November 2012 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 2012 für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegnerin beantragt,
den Antrag abzulehnen.

Sie tritt den Darlegungen des Antragstellers mit eigenen Ausführungen entgegen. Die Annahme eines fehlerhaften Verfahrens scheidet ihrer Meinung nach aus. Insofern sei der Vortrag des Antragstellers nicht schlüssig, wenn er einerseits erkläre, der Bauungsplan enthalte eine Vielzahl von Regelungen, die sein Grundstück betreffen, andererseits aber eine ausreichende Bestandsermittlung verneine. Gerade die Anzahl der Festsetzungen weise auf eine umfangreiche Bear-

beutung des vorhandenen Bestandes hin. Deshalb seien zugleich alle abwägungsrechtlich relevanten Belange ermittelt worden. Dies folge zudem aus dem Umstand, dass der Baubestand in vier verschiedene Baugebiete eingeteilt worden sei und man sich mit dem Vortrag einer Vielzahl von Grundstückseigentümern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auseinandergesetzt habe. Namentlich bestehe ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Denn Zweck der Planung sei nicht die Erhaltung eines Kleinsiedlungsgebietes als solches, sondern die Umsetzung einzelner Ziele, die auf die optische Erscheinung des Planbereichs wirkten. Ein rechtliches Hindernis im Hinblick auf entgegenstehende wasserwirtschaftliche Belange sei angesichts eindeutiger Stellungnahmen der Fachbehörde nicht gegeben. Auch lägen keine Abwägungsmängel nach § 1 Abs. 7 BauGB vor. Die getroffenen Regelungen dienten allein der Sicherung der städtebaulichen Planungsziele. Im Wesentlichen habe man sich dabei an dem vorhandenen Bestand orientiert. Das von dem Antragsteller angesprochene Gebot der Konfliktbewältigung habe seine Grenzen im Gebot der planerischen Zurückhaltung, wonach nicht jeder Konflikt tatsächlich gelöst werden müsse. Hiervon ausgehend habe die Immissionsproblematik gegenüber den Verkehrswegen Schiene und Straße, die sich im gesamten Mittelrhein-Gebiet vergleichbar stelle, schon vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans existiert und sei auch ohne diesen weiterhin vorhanden. Von den Bebauungsplänen seien aber nur die ihnen zuzurechnenden Konflikte zu lösen. Im Übrigen werde der Immissionsproblematik in angemessenem Umfang Rechnung getragen.

Die weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes ergeben sich aus der Gerichtsakte und den beigezogenen Akten des Planaufstellungsverfahrens, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

Der Normenkontrollantrag des Antragstellers hat nur in dem sich aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg. Zum überwiegenden Teil war er dagegen abzulehnen.

I. Gegen die Zulässigkeit des Antrages bestehen keine Bedenken.

Dem Antragsteller steht die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) erforderliche Antragsbefugnis zu. Nach dieser Bestimmung kann den Normenkontrollantrag jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Für den Antragsteller folgt die Antragsbefugnis aus einer möglichen Verletzung seines Eigentumsgrundrechts (Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz), denn er ist als Eigentümer des in den Bebauungsplan einbezogenen und somit von dessen Festsetzungen erfassten Wohngrundstücks XY unmittelbar in seinem Grundeigentum betroffen.

Des Weiteren ist keine Präklusion nach § 47 Abs. 2a VwGO eingetreten. Die Vorschrift verlangt nur, dass der Antragsteller bei der Planaufstellung überhaupt rechtzeitig Einwendungen erhebt und jedenfalls eine dieser Einwendungen auch im Normenkontrollverfahren verfolgt. So verhält es sich hier. Davon abgesehen blieb es dem Antragsteller unbenommen, sich im gerichtlichen Verfahren auch auf solche Einwendungen zu berufen, die er zuvor nicht vorgetragen hat.

II. Der Normenkontrollantrag ist unbegründet, soweit sich der Antragsteller gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans in den Teilgebieten BG1, BG2 und BG4 wendet (1.) Mit Bezug auf die Festsetzungen im Teilgebiet BG3 war dem Antrag dagegen stattzugeben (2.).

1. Hinsichtlich der im Wesentlichen nördlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße gelegenen Teilbereiche steht der Bebauungsplan der Antragsgegnerin mit formellem und materiellem Recht im Einklang.

a.) Der Bebauungsplan ist zunächst nicht schon deshalb fehlerhaft, weil die Antragsgegnerin laut Auffassung des Antragstellers zu Unrecht die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BauGB angenommen hat.

Die Anwendbarkeit dieser Bestimmung setzt voraus, dass sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, wie hier, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich

ändert. Darüber hinaus darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP – oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden (Nr. 1) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Nr. 2). Das vereinfachte Verfahren, das auch die Aufstellungen einfacher Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB gestattet, kommt demnach vor allem für sogenannte bestandssichernde Bebauungspläne in Betracht, wobei indes Festsetzungen mit einer ordnenden Funktion, die in engen Grenzen auch bauliche Einschränkungen oder Erweiterungen zulassen, nicht ausgeschlossen sind.

Ob vor diesem Hintergrund vor allem die durch die Festsetzung von hinteren Baugrenzen bewirkte Ausdehnung der bebaubaren Grundstücksflächen noch als unwesentlich anzusehen ist, kann letztlich ebenso dahinstehen, wie die Frage der Berechtigung der von dem Antragsteller im Einzelnen erhobenen Einwendungen. Denn ein etwaiger, sich hieraus ergebender Verfahrensfehler wäre nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich.

Demzufolge ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB für die Rechtswirksamkeit der Satzungen nach dem BauGB nur beachtlich, wenn ein im Einzelnen in § 214 BauGB bezeichneter Fehler vorliegt und dieser Fehler nicht von den sogenannten internen Unbeachtlichkeitsklauseln der vorgenannten Bestimmung erfasst wird. Der Katalog der beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften in Nr. 1 bis 4 des § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist abschließend. § 13 Abs. 1 BauGB ist eine Verfahrensvorschrift im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB, ihre Verletzung wird als nicht beachtlich bezeichnet.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass eine zu Unrecht erfolgte Anwendung des vereinfachten Verfahrens zu weiteren Verfahrensfehlern führen kann, deren Beachtlichkeit ihrerseits nach § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen ist. Dass sie auf eine Verletzung des § 13 BauGB zurückgehen, führt daher nur dann zu ihrer Unbeachtlichkeit, wenn das Gesetz dies – wie in der internen Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HS 2 BauGB für die Vorschrift über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geschehen – bestimmt.

Bei einem unterstellten Fehler im Rahmen der Anwendung des § 13 Abs. 1 BauGB wäre vorliegend an sich die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Als Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB) muss der Umweltbericht außerdem gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt werden. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist die Planbegründung mit den Angaben des § 2a BauGB beizufügen. Da die Antragsgegnerin diesen Verfahrensanforderungen nicht nachgekommen ist, läge an sich ein beachtlicher Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor; die interne Unbeachtlichkeitsklausel nach dieser Bestimmung kommt wegen völligen Fehlens des Umweltberichts nicht zur Anwendung. Jedoch ist die interne Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bei Überplanung eines Gebietes nach § 34 BauGB entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde verkannt hat, dass eine Veränderung des sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes eingetreten ist, weil diese Bestimmung ansonsten für die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung leer liefe. Das gilt jedoch nur, wenn die Durchführung einer Umweltprüfung nicht gemeinschaftsrechtlich geboten war.

Hiervon ausgehend liegen keine Anhaltspunkte für eine nach Gemeinschaftsrecht erforderliche Umweltprüfung vor, weil sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen in den hier maßgeblichen Bereichen herleiten lassen. Insbesondere werden weder Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, noch sind Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich. Dem Vortrag der Antragsgegnerin, wonach sowohl die aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung vorliegenden Untersuchungen (bis 1999) als auch alle in den Folgejahren festgelegten Vogelschutz- und NATURA 2000-Gebiete die St. Martin Siedlung nicht berühren, ist der Antragsteller nicht substantiiert entgegengetreten. Auch im Übrigen sind in den Teilbereichen BG1, BG2 und BG4 keine umweltrelevanten und auf den Bebauungsplan beruhenden Umweltauswirkungen festzustellen. Regelungen, wie z.B. solche zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche, führen – wenn überhaupt – allenfalls zu geringfügigen Beeinträchtigungen. Die Größe der Verkehrsflächen bleibt sogar unverändert.

b.) Auch ist mit Bezug auf die hier betreffenden drei Teilgebiete kein Verstoß gegen das Gebot

der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB gegeben.

Dieses nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot tritt selbständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Inhaltlich entspricht § 2 Abs. 3 BauGB der früheren sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Rechtslage, nach der die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung zunächst deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraussetzt. Die Bewertung nach dieser Vorschrift bedeutet daher vor dem Hintergrund einer noch vorzunehmenden Abwägungsentscheidung die Feststellung des jeweiligen Gewichts der abwägungserheblichen Belange. Daher sind Art und Ausmaß des Berührtseins des Belangs durch die betreffende Bauleitplanung sowie das Gewicht des jeweiligen Belangs im Verhältnis zu seiner Betroffenheit zu ermitteln und zu bewerten. Ebenso wie dem Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB kommt damit bereits den vorgelagerten Ermittlungs- und Bewertungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG zu.

Den Planaufstellungsunterlagen lässt sich entnehmen, dass die abwägungserheblichen Belange hier ausreichend ermittelt und bewertet worden sind.

Dass die Antragsgegnerin keine konkrete Bestandsaufnahme des gesamten Gebiets vorgenommen und die Besonderheiten in der Siedlungsstruktur nicht berücksichtigt habe, wie der Antragsteller meint, trifft nicht zu. Die differenzierte Ermittlung der in dem Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen spiegelt sich vielmehr in den umfangreichen Festsetzungen und den hierzu angestellten Überlegungen der Antragsgegnerin bei der Planaufstellung sowie der Aufteilung in vier Teilbereiche (vgl. Nr. 2.2 der Begründung) hinreichend deutlich wider. Demzufolge ist das Gebiet nach wie vor geprägt durch kleinteilige Siedlungsgebäude in den vorderen, zu den Erschließungsstraßen orientierten Grundstücksbereichen mit rückwärtigen großen Gärten. Die Aufweichung dieser Struktur für eine Reihe von Grundstücken wurde dabei erkannt und bewertet. So führt die Antragsgegnerin in der Planbegründung aus, dass die Eigentümer in einigen Fällen ihre Gebäude rückwärtig in Wohnräume erweitert hätten, die nicht in allen Fällen der ursprünglichen Architektur angepasst worden seien. Mit der in früheren Zeiten praktizierten Zulassung von Anbauten seien außerdem einige der vorhandenen fiktiven Baugrenzen bereits aufgeweicht worden (Nr. 2.2 der Begründung). Auch wird auf den Bestandsschutz einzelner Bauten (Nr. 2.1.3 der Begründung) sowie auf eine Einzelfallbetrachtung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso verwiesen, wie auf die besondere Lage eines Wohngebäudes, das mit großem Abstand von der Straße entfernt errichtet worden ist (Nr. 2.2.6 der Begründung). Gleiches gilt für die atypischen Stellungen von baulichen Anlagen (Nr. 2.2.7 der Begründung) einschließlich derjenigen von Garagen (Nr. 2.2.9 der Begründung) sowie für Ausreißer bei der Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen der Bebauung (Nr. 2.2.8 der Begründung).

Ferner kann von einem Ermittlungsdefizit nicht insoweit die Rede sein, als Baugrenzen von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen und entlang der Straße „Im Pardell“ die bestehenden Hauptgebäude diese überschreiten. Diese Abweichungen und Überschreitungen waren, wie gerade die zeichnerischen Darstellungen zeigen, von der Antragsgegnerin gewollt und deshalb zugleich auch erkannt. Im Übrigen hat die Antragsgegnerin insofern angegeben, dass die überbaubaren Flächen in wenigen Einzelfällen bereits bestehende und genehmigte Gebäude durchschneiden (Nr. 2.2.6 der Begründung), was einmal mehr dafür spricht, dass alle Gegebenheiten im Plangebiet gesehen und in die Abwägung eingestellt worden sind. Einer schriftlichen Dokumentation unter namentlicher Kennzeichnung jedes einzelnen Grundstücks bedurfte es nicht.

Ferner ist die Rüge des Antragstellers, es fehle eine Prüfung des Artenschutzes, weil namentlich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in der Bauleitplanung nicht unberücksichtigt bleiben dürften, unbeachtlich, da – wie sich der Sache nach bereits den Feststellungen des Senats zu § 13 BauGB entnehmen lässt – kein abwägungserheblicher Belang erkennbar ist.

Zwar setzt die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtlich Verbote entgegenstehen, grundsätzlich eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Dies verpflichtet eine Gemeinde jedoch nicht dazu, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgebend von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Die Anforderungen sind dabei nicht zu überspannen und Untersuchungen „quasi ins Blaue hinein“ nicht geboten. Man-

gels genügender Anhaltspunkte für das Vorhandensein artenschutzrechtlicher Belange in dem bereits durchgehend bebauten Gebiet war eine dahingehende Untersuchung nicht angezeigt.

Schließlich war im Hinblick auf die Wahrung des Belangs gesunder Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) für die hier in Rede stehenden Teilgebiete eine Ermittlung und Bewertung des von der Landesstraße 335 und der Bahntrasse ausgehenden Verkehrslärms entbehrlich. Betroffen hiervon wären nämlich allenfalls die nördlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße liegenden und an diese angrenzenden Grundstücke. Insofern fällt jedoch ins Gewicht, dass die Entfernung zwischen der dort bereits existierenden Bebauung und der Landesstraße ca. 45 m beträgt, die südlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße liegenden Wohnhäuser Lärmimmissionen weitgehend abschirmen und die Antragsgegnerin durch die Festsetzung vorderer Baulinien entlang der im Norden der vorgenannten Straße angrenzenden Parzellen sich nahezu ausschließlich an dem vorhandenen Bestand orientiert hat. Eine nicht genügende Ermittlung und Bewertung etwaiger Immissionskonflikte lässt sich deshalb insofern ebenfalls nicht feststellen.

c.) Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans folgt ferner nicht aus einer fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben. Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche allgemeine Belange ins Feld führen kann.

Die Antragsgegnerin hat hierzu in ihrer Begründung angeführt, es werde angestrebt, die Strukturen der Freiräume zu erhalten, die Architektur der Siedlung zu schützen sowie Nachverdichtungen und die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich möglicher Nutzungsveränderungen zu steuern. Dabei bedeute der „Erhalt des Siedlungscharakters“ nicht eine Festschreibung des Bestandes im Sinne einer Verhinderung jeglicher baulicher Weiterentwicklung. Vielmehr sollten die prägenden architektonischen Elemente erhalten bleiben, wozu maßgeblich die Kubatur eines eingeschossigen Gebäudes mit steilem Dach gehöre. Eine Vergrößerung der Wohnfläche sei auf eine eingeschossige Erweiterung ausgelegt, für die die rückwärtigen, großzügig bemessenen Gartenflächen zur Verfügung stünden. Die St. Martin Siedlung genieße nämlich keinen Denkmalschutz, sodass Veränderungen in zum Teil großzügigem Maß ebenso möglich seien, wie in vergleichbaren Baugebieten innerhalb des Stadtbereiches. Die Festsetzungen bewirkten allerdings, dass eine rein auf wirtschaftliche Interessen ausgerichtete Nutzung der Grundstücke – insbesondere nach einer denkbaren Niederlegung des alten Bestandes – durch die Vorgaben über das Maß der baulichen Nutzung beschränkt würden und blieben (Nrn. 2.1.2, 2.5.1 und 2.5.2 der Begründung).

Diese Erwägungen beinhalten hinreichend gewichtige städtebauliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen auf Dauer oder doch zumindest auf unabsehbare Zeit auch nicht der Vollzugsfähigkeit entbehren. Zwar lässt sich die Erhaltung eines Kleinsiedlungsgebietes als solches und eine damit verbundene Rückkehr zu Elementen der Selbstversorgung, die für derartige Gebiete kennzeichnend sind, nicht mehr erreichen. Dies war jedoch, anders als der Antragsteller meint, nicht der Zweck der Planung. Dieser lag vor allem darin, dass nach wie vor weitgehend vorhandene Siedlungsbild zu erhalten, wofür es einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht bedurfte. Dass dieses Ziel trotz einiger dazu in Widerspruch stehenden Gebäudeerweiterungen in der Vergangenheit, die von der Antragsgegnerin gerade zum Anlass genommen worden sind, um weitere aus ihrer Sicht unerwünschte Folgeentwicklungen zu verhindern (vgl. Nr. 2.1.1 der Begründung), nicht mehr erreichbar sein könnte, ist von dem Antragsteller nicht substantiiert dargelegt worden und im Übrigen, wie ein Blick auf das vorhandene Kartenmaterial zeigt, nicht ersichtlich.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus nicht unter wasserrechtlichen Aspekten vollzugsunfähig. Das die gesamte St. Martin Siedlung umfassende Wasserschutzgebiet für die Brunnen „Grenbach“ steht einer Realisierung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Einrichtung und Erweiterung baulicher Anlagen ist nach der einschlägigen Rechtsverordnung vom 18. Juni 1999 zwar verboten, sofern die mittlere Schutzfunktion der Grundwasser überdeckenden Schichten in Abstimmung mit der nach § 5 (Befreiung) der Rechtsverordnung zuständigen Behörde nachgewiesen werden kann, wovon in Übereinstimmung mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (vgl. Stel-

lungnahme vom 14. September 2011) auch der Senat ausgeht. Entscheidend ist jedoch, ob die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen durch die Erteilung einer fachgesetzlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. So verhält es sich hier. Denn in der vorläufigen Mitteilung vom 14. September 2011 hat die Fachbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unter Hinweis darauf, dass der Planbereich bereits vollständig bebaut sei und Erweiterungen nur in geringem Umfang in Betracht kämen, die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ausdrücklich in Aussicht gestellt.

Dass schließlich die von dem Antragsteller angeführten artenschutzrechtlichen Belange nicht zu einem Vollzugshindernis führen, bedarf angesichts der bereits fehlenden Abwägungserheblichkeit dieser Gesichtspunkte keiner weiteren Erörterung.

d.) Ein Verstoß gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleitete Bestimmtheitsgebot ist ebenfalls nicht gegeben.

Zu Unrecht meint der Antragsteller zunächst, für den Normanwender sei nicht widerspruchsfrei zu erkennen, welche der beiden (rückwärtigen) Baugrenzen unter welchen Voraussetzungen maßgebend sei. Sowohl die erste als auch die zweite hintere Baugrenze ist hinreichend klar definiert. Aus dem Zusammenspiel von Nr. 1.2.4 und Nr. 1.3.1.2 sowie den Fußnoten 13 und 14 zu Nr. 1.2.4 der Textfestsetzungen ergibt sich zweifelsfrei, dass in dem Zwischenraum zwischen den beiden rückwärtigen Baugrenzen Hauptgebäude mit einer Wand- und Firsthöhe von maximal 4 bzw. 8 m sowie in den Bereichen zwischen der vorgelagerten rückwärtigen Baugrenze und der vorderen zu Erschließungsstraße verlaufenden Baulinie/Baugrenze eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhe um 15 Prozent der Maße des Hauptgebäudes zulässig ist (vgl. auch Nr. 2.2.6 der Begründung).

Keinen Bedenken ausgesetzt ist weiterhin das Anknüpfen der höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe (Nr. 1.3.1.2) an die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung. Hierbei handelt es sich allerdings entgegen ihrer Bezeichnung in den Textfestsetzungen nicht um eine gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz), sondern um eine bodenbezogene Regelung über das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO, die von der Antragsgegnerin lediglich fehlerhaft zugeordnet worden ist.

Dies vorausgeschickt ist der Begriff der Geländeoberfläche nach Auffassung des Senats keineswegs unklar. Gemeint ist damit die natürliche, d.h. die gewachsene Geländeoberfläche. Dabei kann die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich davon ausgehen, dass die tatsächliche Geländeoberfläche zugleich auch die natürliche ist. Damit ist die genannte Textfestsetzung aber für alle Planbetroffenen zumindest bestimmbar. Die Auffassung, die natürliche Geländeoberfläche eigne sich deshalb nicht als Bezugspunkt, weil sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert sei, teilt der Senat nicht. Im Einzelfall vorgenommenen Aufschüttungen oder Abgrabungen eines Bauherrn ändern – soweit sie nicht wegen Zeitablaufs ohnehin außer Betracht bleiben müssen (vgl. dazu im einzelnen OVG RP, Urteil vom 28. September 2005, a.a.O., wonach eine seit dreißig Jahren bestehende Geländeoberfläche als neue natürliche Geländeoberfläche anzusehen ist) – nichts daran, dass der (natürliche) Geländeverlauf als solcher auch im Nachhinein noch nachvollzogen werden kann. Davon ist zumindest dann auszugehen, wenn, wie hier, das gesamte Plangebiet ebenes Gelände aufweist und daher größere Schwierigkeiten bei der Feststellung der Geländeoberfläche nicht zu erwarten sind.

e.) Schließlich verstoßen die planerischen Festsetzungen in den betreffenden Teilgebieten nicht gegen die Abwägungspflichten des § 1 Abs. 7 BauGB.

Das in dieser Vorschrift normierte Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss; ferner dann, wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belangen verkannt oder wenn ein Ausgleich zwischen ihnen in unverhältnismäßiger Art und Weise vorgenommen worden ist. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.

Wie oben erwähnt, ist die Antragsgegnerin dem in den vorerwähnten Abwägungsgrundsätzen enthaltenen Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungserheblichen Belange nachgekommen. Auch im Übrigen ist kein Abwägungsmangel festzustellen.

Ein Abwägungsausfall wegen mangelnder Berücksichtigung der vier von dem Antragsteller genannten Grundstücke, die den Mindest- und Höchstmaßen nach Nr. 1.2.6 der Textfestsetzungen nicht entsprechen, lässt sich nicht feststellen.

Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen des Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen.

Vor diesem Hintergrund rechtfertigen es die von der Antragsgegnerin angeführten städtebaulichen Gründe, die bisherige Siedlungsstruktur zu erhalten und insbesondere für das Planungsgebiet Regelungen zu treffen, die, wie hier, die Dichte einer zukünftigen Bebauung allgemein steuern. Demgegenüber sind die Belange der vier genannten Grundstückseigentümer nicht derart gewichtig, dass sie die städtebaulichen Allgemeinbelange überwiegen. Diese Grundstücke sind bereits alle bebaut, werden also von einer Bebauung nicht nachträglich ausgeschlossen. Namentlich können die vorhandenen Bauten – gerade auch auf den Grundstücken, die das Mindestmaß nach Nr. 1.2.6 der Textfestsetzungen unterschreiten – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, solange der Bestandsschutz reicht, nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen erweitert werden.

Zu einer anderen Beurteilung zwingt auch nicht die Entscheidung des BayVGH, der eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Größe von Bauquartieren als Abwägungsfehler angesehen hat. Der dort zugrunde liegende Sachverhalt ist mit der Situation in der St. Martin Siedlung nicht vergleichbar. Beanstandet wurde in dem vorstehenden Urteil die Festsetzung einer Mindestgröße für ein Baugrundstück von 500 m², obwohl sich in dem relativ kleinen Bauquartier mit sieben bzw. acht Grundstücken ein übergroßes sowie zwei bzw. vier zu kleine Grundstücke befunden hatten. Zudem wurde ein weiteres Grundstück mit 609 m² ohne Begründung außen vor gelassen. Darüber hinaus hatte im benachbarten Quartier eine gleichartige Problematik bestanden, die nicht entsprechend gelöst worden war. Die Festsetzungen wurden deshalb als willkürlich und unverhältnismäßig eingestuft. Diese gebietstypischen Besonderheiten treffen auf das vorliegend zu beurteilende Baugebiet ersichtlich nicht zu.

Mit dem Vorbringen, sein eigenes Grundstück sei von der Größe her geeignet, es in zwei kleinere Parzellen einzuteilen, sodass eine „doppelte“ Bebauung möglich wäre, was aber ausweislich der getroffenen Regelungen im Bebauungsplan gerade verhindert werden sollte, dringt der Antragsteller ebenfalls nicht durch. Denn die Festsetzung einer Mindest- oder Höchstgröße eines Baugrundstücks hat für sich betrachtet keinen Einfluss darauf, wie viele Gebäude darauf errichtet werden dürfen. Das wesentliche städtebauliche Planungsziel der Begrenzung einer Hinterlandbebauung gilt im Übrigen gerade auch für das Grundstück des Antragstellers.

Ein Abwägungsfehler ergibt sich des Weiteren nicht aus dem Einwand des Antragstellers, das Baufenster seines Grundstücks werde durch die parallel zur Straße verlaufende Baugrenze, die sein Haus durchschneide, unangemessen verkleinert und sei wesentlich geringer als dasjenige des Nachbargrundstücks XY. Die vordere (rückwärtige) Baugrenze habe entweder mit Abschluss des Hauptgebäudes des Grundstücks XY parallel zur „Wohnbaulinie“ verlaufen müssen, oder aber für die genannten beiden Grundstücke hätten einzelne Baugrenzen festgelegt werden müssen. Auch diese Festsetzungen sind Ausfluss der von der Antragsgegnerin gewählten Planungsgrundsätze und beruhen auf einem sachgerechten Abwägungskonzept. Hierzu heißt es unter Nr. 2.2.6 der Textfestsetzungen: „Die überbaubaren Flächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen nach einem erkennbaren Muster festgesetzt, dass sich an der durch den Bestand geformten Prägung orientiert. Die Regelmäßigkeit, die sich dadurch erkennen lässt, liegt insbesondere in der über weite Strecke absolut vorgenommenen Gradlinigkeit der Baufluchten begründet, in weiteren Fällen durch eine ebenso in exakter Regelmäßigkeit vorgenommene Abstufung oder Abtreppung einer Reihe von Gebäuden (...). Die mittleren Baugrenzen bewegen sich im Allgemeinen in einem Abstand von 10 m zur vorderen Baulinie/Baugrenze und 5 m zur hinteren Baugrenze. In grafischer Anpassung bei versetzten Gebäuden kann es zu geringfügigen Abweichungen kommen, die aber durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Erlaubnis zur

Überschreitung der hinteren Baugrenze um weitere 1,50 m aufgefangen wird.“ Die Herstellung von im Wesentlichen gleich großen überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf die Parzellen XY und YX ist angesichts der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte weder planungsrechtlich geboten noch überhaupt möglich.

Keinen rechtlichen Bedenken unterliegt schließlich die im Bebauungsplan festgesetzte und auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beruhende Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 140 m² im Zusammenhang mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Da gerade auch die Aufnahme einer maximalen Grundfläche in den Bebauungsplan dem entgegen der Rechtsansicht des Antragstellers noch verwirklichtbaren Planungsziel der Erhaltung des Siedlungscharakters und der damit verbundenen Absicht, die Errichtung größerer Gebäude oder übermäßiger Grundstücksausnutzung zu verhindern (vgl. Nr. 2.2.2 der Begründung) dient, erscheinen derartige Festsetzungen sowohl für sich betrachtet als auch im Zusammenhang mit der festgelegten Mindestgrundstücksgröße keineswegs willkürlich.

Weiterhin bestand für die Antragsgegnerin keine Notwendigkeit zu umfassenden Alternativplanungen. Wenn, wie hier, bei der Aufstellung eines Bebauungsplans von vorneherein ein bestimmtes Planungskonzept vorliegt, bedarf es grundsätzlich keiner Überlegungen dazu, ob der Planbereich auch in anderer Weise überplant werden kann. Wegen des den Gemeinden zustehenden städtebaulichen Planungsermessens erweist sich eine Bauleitplanung unter dem Aspekt der alternativen Abwägung nur dann als rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Varianten, hätte aufdrängen müssen. Eine derartige Situation liegt hier nicht vor. Der Antragsteller selbst zeigt im Übrigen keine andere konkrete, vor allem aber sich aufdrängende Planungsalternative auf.

2. Hinsichtlich des im Tenor näher umschriebenen Teilgebiets BG3 ist der angegriffene Bebauungsplan dagegen unwirksam.

Im Gegensatz zu den östlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße gelegenen Teilgebieten BG1 und BG2 und BG4 folgt aus dem Inhalt der Verwaltungsvorgänge und dem Ergebnis des gerichtlichen Verfahrens, dass die Antragsgegnerin insoweit die durch Verkehrslärm hervorgerufenen planbedingten Immissionskonflikte nur unzureichend erfasst und gelöst hat. Der Bebauungsplan verlangt für die Wohngebiete in Nr. 1.2.10 der Textfestsetzungen bezüglich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße, deren rückwärtige Fassaden in der Regel zwischen 18 und 25 m von der stark befahrenen Landesstraße 335 und der sich daran anschließenden Bahntrasse Koblenz-Wiesbaden entfernt liegen, zum einen passive Schallschutzmaßnahmen sowie zum anderen im Hinblick auf die den Verkehrsanlagen zugewandten Grundstücksflächen partielle Nutzungsverbote, sofern nicht die „Einhaltung der Orientierungswerte“ nachgewiesen werden kann. Dabei gibt die Antragsgegnerin den davon betroffenen Grundstückseigentümern auf, ein bewertetes Schalldämmmaß R'w nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten. Hierdurch sei gewährleistet, dass keine städtebaulichen Missstände aufräten, die jedenfalls bei Außenpegeln in Bereichen von deutlich mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht zu befürchten seien. Diese Werte würden hier bei weitem eingehalten. Eine Überprüfung der vorhandenen räumlichen Situation durch Gutachten und Lärmaktionspläne werde daher nicht erforderlich, weil deren Ergebnisse keine umsetzungsfähigen Maßnahmen erwarten ließen (vgl. Nr. 2.2.11 der Planbegründung).

Diese Einschätzung ist fehlerhaft, weil ihr schon im Ansatz keinerlei tragfähige Prognosegrundlage zugrunde liegt, die vorliegend wegen der unmittelbaren Nachbarschaft einer Wohnnutzung zu immissionsträchtigen Verkehrswegen durch weitergehende Sachaufklärungsmaßnahmen hätte geschaffen werden müssen. Erforderlich wäre gewesen, das Gewicht der konkurrierenden Belange, namentlich das Maß der Verkehrsimmissionen, die auf das Teilgebiet einwirken könnten, zutreffend zu ermitteln. Ohne dass der Plangeber in solchen Fällen eine konkrete Vorstellung von der Zumutbarkeitsschwelle entwickelt, lässt sich nicht ermesen, ob und ggf. welche Maßnahmen des Lärmschutzes vernünftigerweise geboten sind. Dies gilt umso mehr, als die Antragsgegnerin gehalten war, hier der Frage näher nachzugehen, ob von der Festsetzung aktiver Schutzvorkehrungen anstelle der getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten abgesehen werden konnte. Hinzu kommt, dass die von der Antragsgegnerin zur Ermittlung des Schalldämmmaßes beigezogene DIN 4109 selbst Messungen ausdrücklich fordert, um den maßgeblichen Außenlärmpegel überhaupt feststellen

zu können (vgl. Nr. 5.5. und Anlage B.1). Diesen Anforderungen ist die Antragsgegnerin nicht gerecht geworden. Es ist nämlich nicht Aufgabe des jeweiligen Grundstückseigentümers, ungesicherte Annahmen des Plangebers auf ihre Richtigkeit selbst zu überprüfen.

Dabei verkennt der Senat nicht, dass es bedeutsam sein kann, ob durch die Planung selbst Beeinträchtigungen erstmals ausgelöst oder solche erstmals vorgefunden werden. Grundsätzlich ist die Verpflichtung, Beeinträchtigungen zu vermeiden, größer, wenn diese erstmals durch die Planung ausgelöst werden, als wenn die Planung sie vorfindet. Daher kann die Berücksichtigung von Vorbelastungen an Immissionen eine durch Planung bestätigte (noch zumutbare) Beeinträchtigung rechtfertigen. Mangels jeglicher Lärmmittlung ist vorliegend jedoch schon offen, ob gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind, da die von der Antragsgegnerin angenommene Einhaltung insbesondere des insoweit grundsätzlich für maßgebend gehaltenen Nachtwerts von 70 dB(A) (vgl. Nr. 2.2.11 der Planbegründung) rein spekulativ ist. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die bestehende Konfliktslage nicht nur festschreiben, sondern in einigen Fällen (vgl. die hinteren Baugrenzen der Parzelle Nrn. 177/13, 141/2 und 134/2), wenn auch nur geringfügig, erweitern.

§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB greift nicht zum Vorteil der Antragsgegnerin ein. Der oben beschriebene Mangel war offensichtlich im Sinne der zitierten Vorschrift. Denn er ergibt sich aus den Planaufstellungsunterlagen.

Er ist auch auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Ein Fehler im Abwägungsvorgang ist nicht bereits dann auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, wenn sich lediglich nicht ausschließen lässt, dass die Vermeidung des Fehlers zu einem anderen Ergebnis hätte führen können. Es muss vielmehr nach den Umständen des Einzelfalls die konkrete Möglichkeit eines solchen Einflusses bestehen. Das kann etwa dann der Fall sein, wenn sich anhand der Planunterlagen oder sonst erkennbarer oder naheliegender Umstände ergibt, dass sich ohne den Fehler im Abwägungsvorgang ein anderes Abwägungsergebnis abgezeichnet hätte. Derartige Anhaltspunkte für ein anderes Abwägungsergebnis sind hier indes zu erkennen. Vorliegend besteht die konkrete Möglichkeit, dass ohne den Mangel die Planung anders ausgefallen wäre. Hätte die Antragsgegnerin nämlich das durch die Nähe der Landesstraße und der Bahntrasse zur angrenzenden Wohnbebauung hervorgerufene Konfliktpotenzial zutreffend ermittelt und bewertet, so hätte sie den Interessenausgleich wahrscheinlich anders getroffen. Ein städtebaulich zwingender Belang, der geeignet wäre, die streitgegenständliche Planung zu rechtfertigen, ist den Aufstellungsvorgängen nicht zu entnehmen. Dies rechtfertigt den Schluss, dass die Antragsgegnerin bei einem fehlerfreien Abwägungsvorgang zu einem zumindest teilweise abweichenden Planinhalt gekommen wäre.

Der dargestellte beachtliche Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist nicht nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich geworden. Denn der Antragsteller hat dem dort geregelten Rügeerfordernis jedenfalls mit seiner der Antragsgegnerin rechtzeitig zugestellten Antragschrift form- und fristgerecht Rechnung getragen.

Liegt insofern schon ein Verfahrensfehler vor, ist eine Prüfung der Frage, ob ein inhaltlicher Verstoß gegen das aus § 1 Abs. 7 BauGB folgende Gebot der planerischen Konfliktbewältigung besteht, nicht mehr angezeigt.

Die aufgezeigten Mängel haben zur Folge, dass auch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf das Teilgebiet BG3 in dem vorgenannten Umfang kein Bestand haben kann. Dagegen bleibt die Wirksamkeit des Plans für die Teilgebiete BG1, BG2 und BG4 bestehen. Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplanes anhaften, führen nur dann nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Plans, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen – für sich betrachtet – noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gelangten Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte.

Da die von der Antragsgegnerin getroffenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zuletzt deshalb erfolgt sind, um dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung gerecht zu werden, handelt es sich zwar um ein in sich geschlossenes Planungskonzept für den Bereich BG3, sodass räumliche oder inhaltliche Ausgrenzungen einzelner Textflächen insoweit nicht möglich sind.

Anders verhält es sich jedoch hinsichtlich der Plangebiete BG1, BG2 und BG4. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass die Behandlung der Lärmproblematik ursächlich nicht zu den entschei-

denden Kriterien gehörte, die zur Aufstellung des Bebauungsplans geführt haben. Eine Notwendigkeit für entsprechende Regelungen hat die Antragsgegnerin nur für den zur Bahnlinie und Landesstraße orientierten Bereich gesehen, wie sich aus ihrer Überlegung ergibt, dass Schallschutzmaßnahmen die Grundstücke westlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße, „im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung BG3 versehen“, betreffen (vgl. Nr. 2.2.11 der Begründung). Die Teilbereiche BG1, BG2 und BG4 umfassen zudem den weit überwiegenden Teil des gesamten Planbereichs und stehen mit dem Randbereich BG3 in keinem untrennbaren Zusammenhang. Darüber hinaus hängt die Verwirklichung des von der Antragsgegnerin angestrebten primären Planziels der Erhaltung des Siedlungsbildes nicht von der Einbeziehung dieser Teilfläche ab, weil sich die Bereiche BG1, BG2 und BG4 auch ohne sie als funktionsfähige Einheit darstellen, in der sich eine sinnvolle städtebauliche Ordnung in der von der Antragsgegnerin angestrebten Weise herstellen lässt. Deshalb hat der Senat auch keine Zweifel daran, dass die Antragsgegnerin den Plan für die übrigen Bereiche auch ohne Aufnahme des Teilgebiets BG3 erlassen hätte, wenn ihr die Teilunwirksamkeit des Plans bekannt gewesen wäre.

(...)

Die Revision war nicht zuzulassen, da Gründe der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Art nicht vorliegen.



4 BEARBEITUNGSVERMERK

**DER BEBAUUNGSPLAN
(PLANZEICHNUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG)
WURDE BEARBEITET VON**

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 4 - BAUEN, NATÜRLICHE LEBENSGRUNDLAGEN UND WBL
FACHGEBIET BAULEITPLANUNG, RAUMORDNUNG, STADTSANIERUNG, VERKEHRSPANUNG

LAHNSTEIN, 26. NOVEMBER 2012/ 14. APRIL 2014
GEZ. WINFRIED HOSS (STADTPLANER)