

1. Ausfertigung

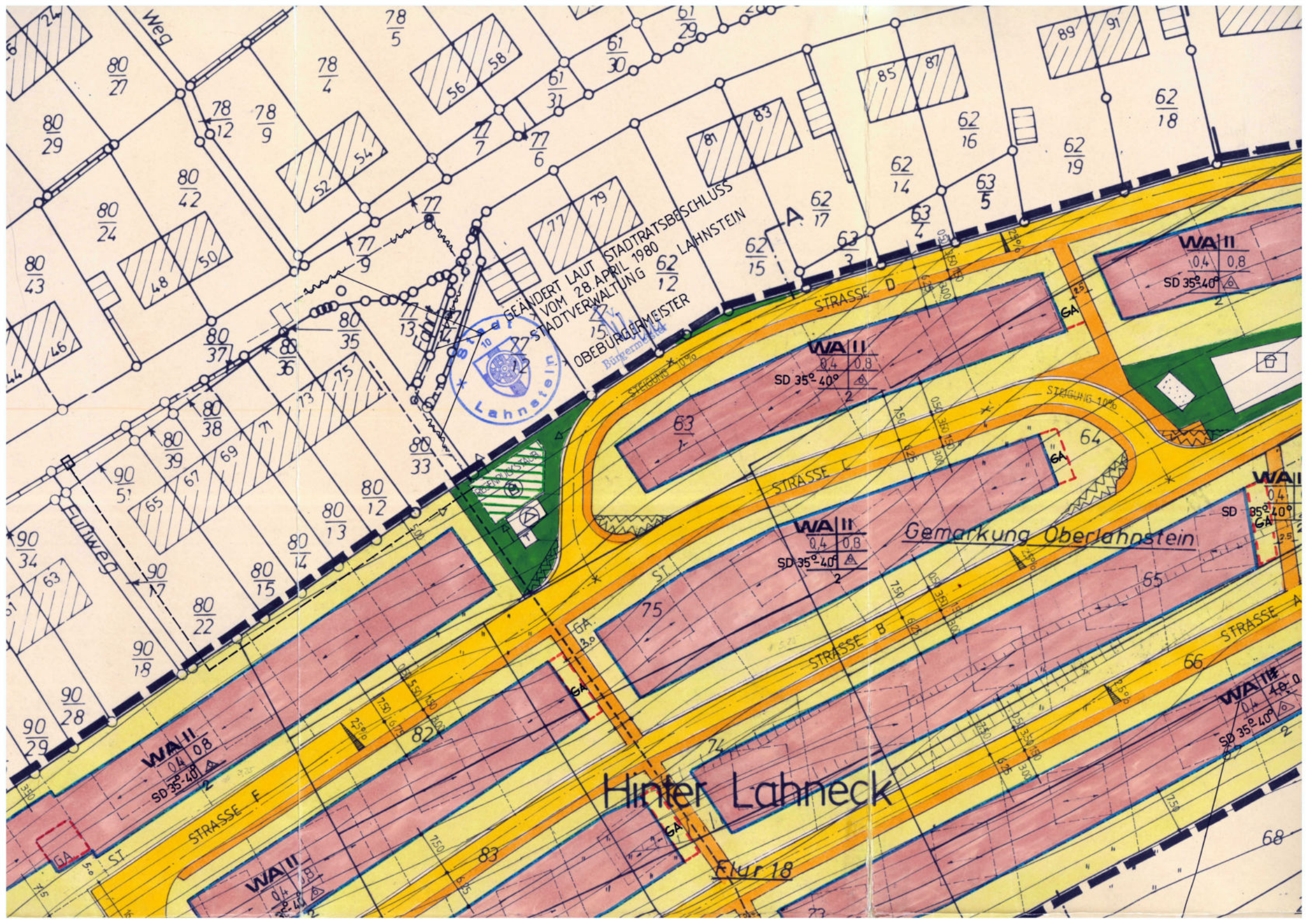
Dieser Plan gehört  
zum Schreiben  
vom 06. AUG. 1980 16164-2

DECKBLATT III ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 1:500  
»FRIEDLAND«

STADT LAHNSTEIN  
STADTTEIL OBERLAHNSTEIN

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.ING. K.KAISER • FREIER ARCHITEKT  
7990 FRIEDRICHSHAFEN 2

G10-131/4912



GEÄNDERT LAUT STADTRATSBESCHLUSS  
VOM 28. APRIL 1980  
STADTVERWALTUNG  
OBERBÜRGERMEISTER



Hinter Lahnneck

Flur 18

Gemarkung Oberlahnstein

WAI II  
0,4 0,8  
SD 35° 40'

WAI II  
0,4 0,8  
SD 35° 40'

WAI II  
0,4 0,8  
SD 35° 40'

WAI II  
0,4 0,8  
SD 35° 40'

Weg

Flurweg

STRASSE F

STRASSE B

STRASSE D

STRASSE C

STRASSE A

80/29

80/42

78/4

78/5

67/31

67/30

67/29

85/87

62/16

62/19

62/18

80/43

80/24

78/9

78/12

77/7

77/6

81/83

62/14

63/5

44/46

48/50

80/37

80/36

80/35

77/9

77/13

77/12

62/12

62/15

62/17

63/7

63/4

44/46

80/39

80/38

80/33

73/75

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

80/33

90/34

90/17

90/18

80/22

80/15

80/14

80/13

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

80/12

90/28

90/29

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/29

90/28

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/28

90/29

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/29

90/28

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/28

90/29

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/29

90/28

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/29

90/28

90/29

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

90/28

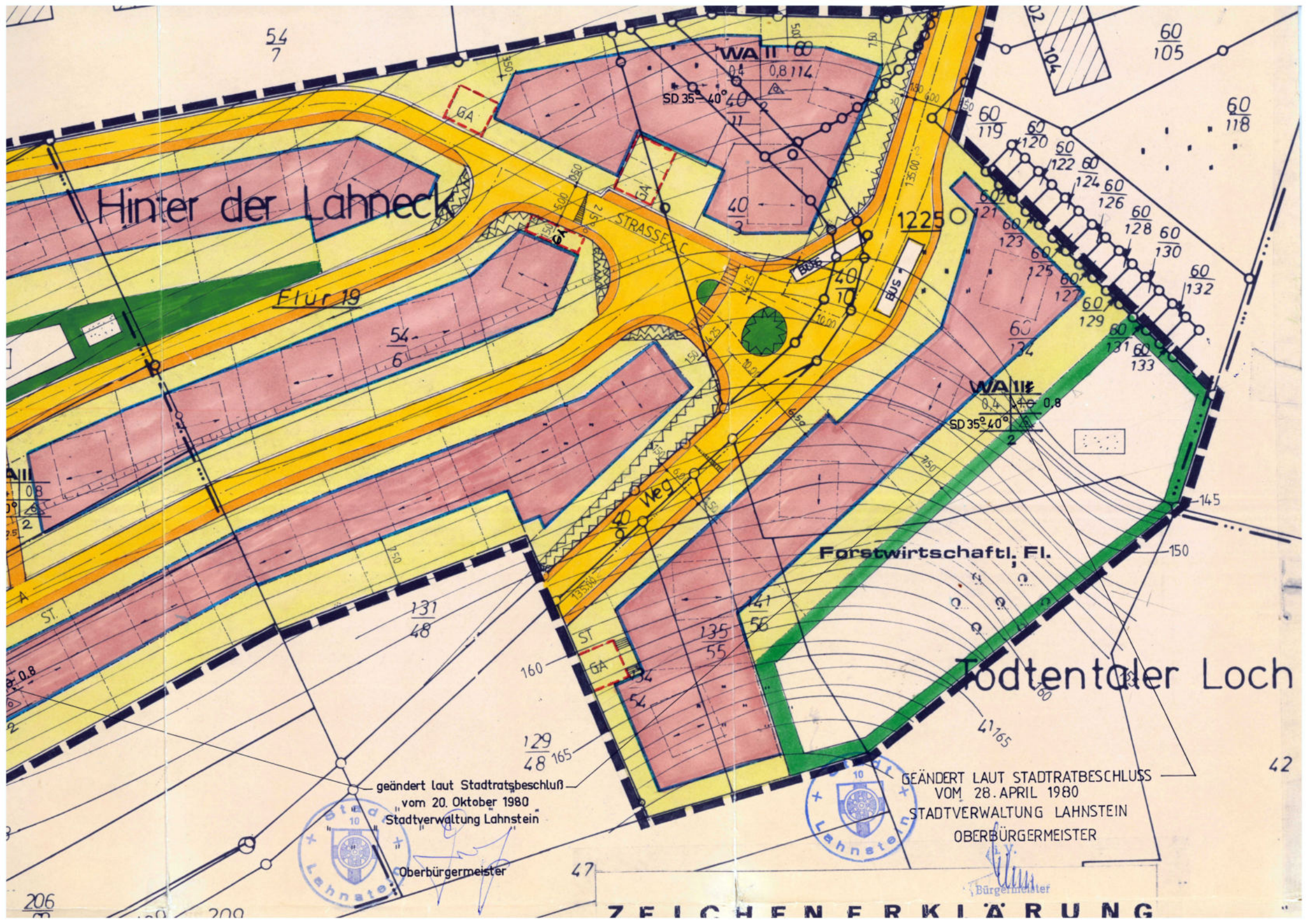
90/28

90/28

90/28

90/28

90/28



Hinter der Lahnneck

Flur 19

STRASSE C

Weg

Forstwirtschaftl. Fl.

Todtentaler Loch

geändert laut Stadtratsbeschluss  
vom 20. Oktober 1980  
Stadtverwaltung Lahnstein



Oberbürgermeister

GEÄNDERT LAUT STADTRATSBESCHLUSS  
VOM 28. APRIL 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN



Bürgermeister

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

206

200

47

42

54  
7

60  
105

60  
118

WA II  
0,4 0,8  
SD 35° 40'  
2

WA II  
0,4 0,8  
SD 35° 40'  
2

54  
6

131  
48

129  
48

141  
56

135  
55

1225

145

150

165

ST.

ST.

EUS

GA

GA

GA

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

40

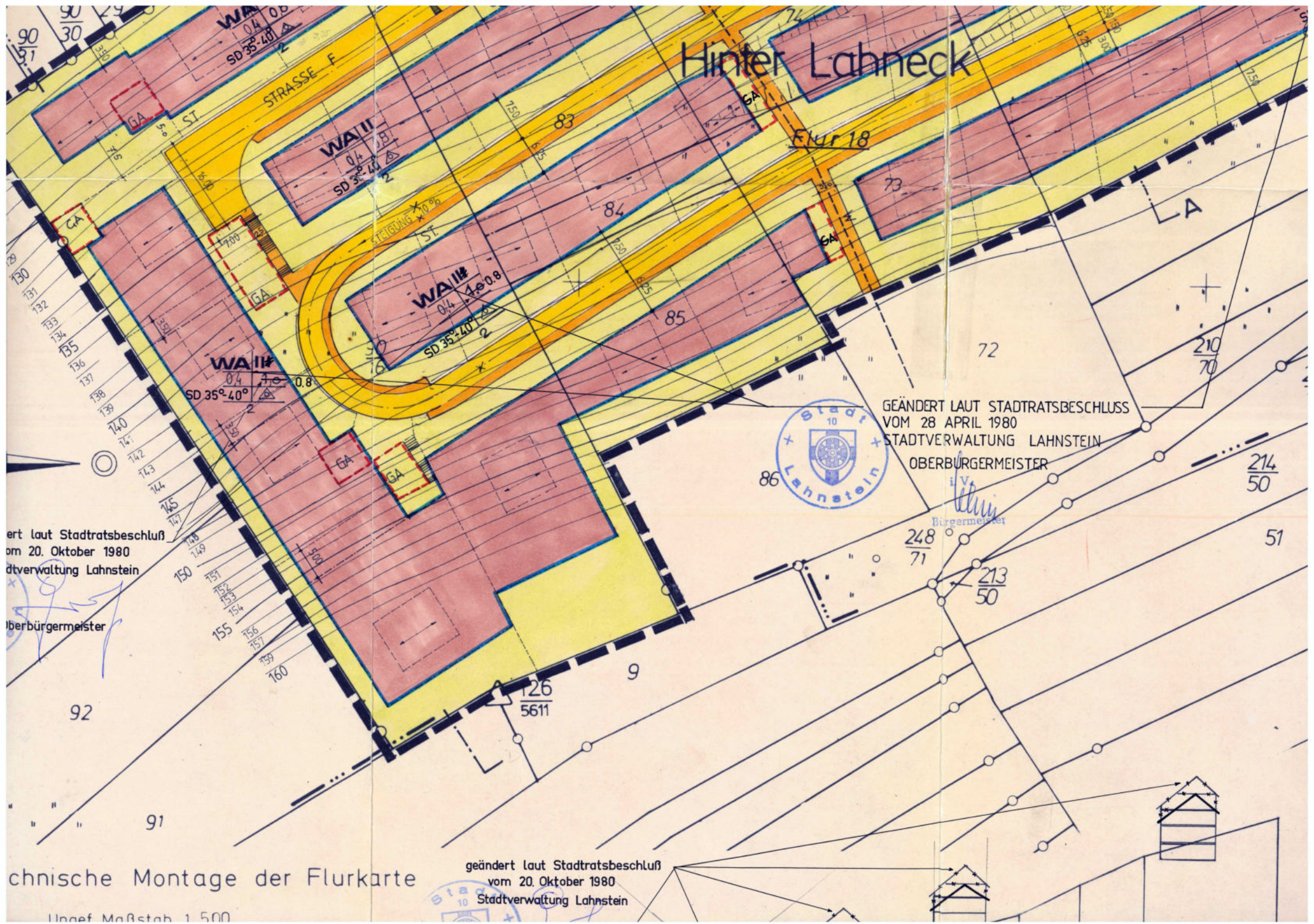
40

40

40

40

# Hinter Lahnneck



GEÄNDERT LAUT STADTRATSBESCHLUSS  
VOM 28 APRIL 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
OBERBÜRGERMEISTER



*Ullrich*  
Bürgermeister

geändert laut Stadtratsbeschluss  
vom 20. Oktober 1980  
Stadtverwaltung Lahnstein

Technische Montage der Flurkarte

Ungef. Maßstab 1:500

91

# Montage der Flurkarte

Maßstab 1:500  
vielfältig freigegeben-

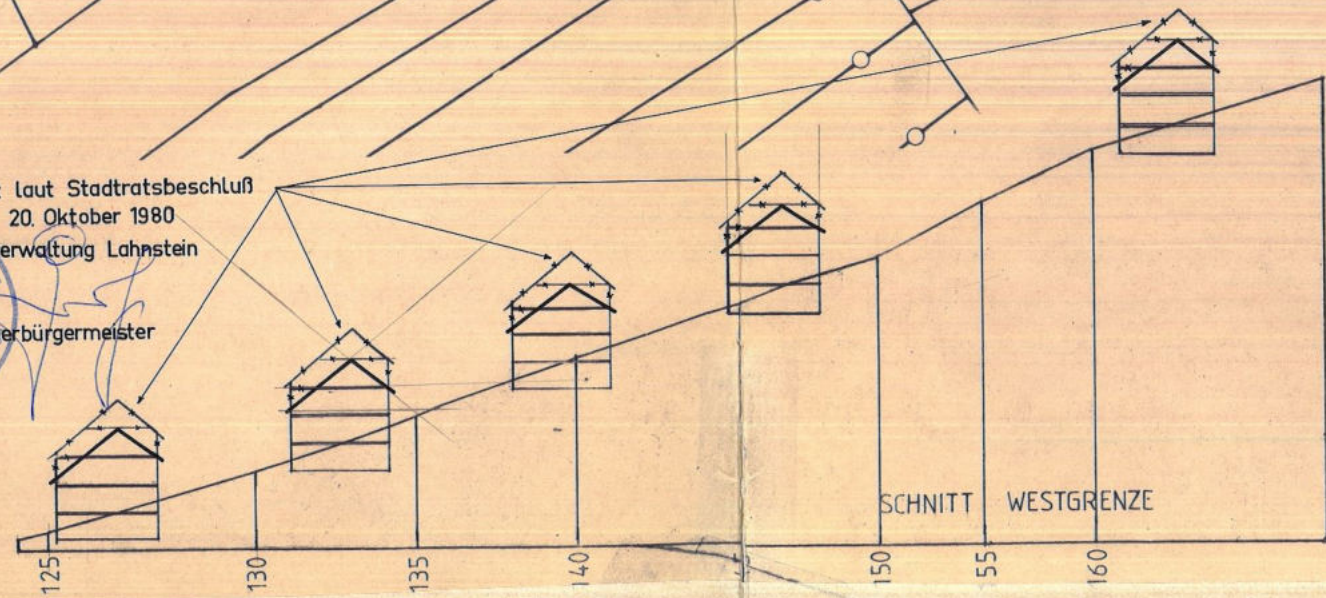
Ausgefertigt **St. Goarshausen** den **9. 10. 78**

Katasteramt  
unbeglaubigt

geändert laut Stadtratsbeschuß  
vom 20. Oktober 1980  
Stadtverwaltung Lahnstein

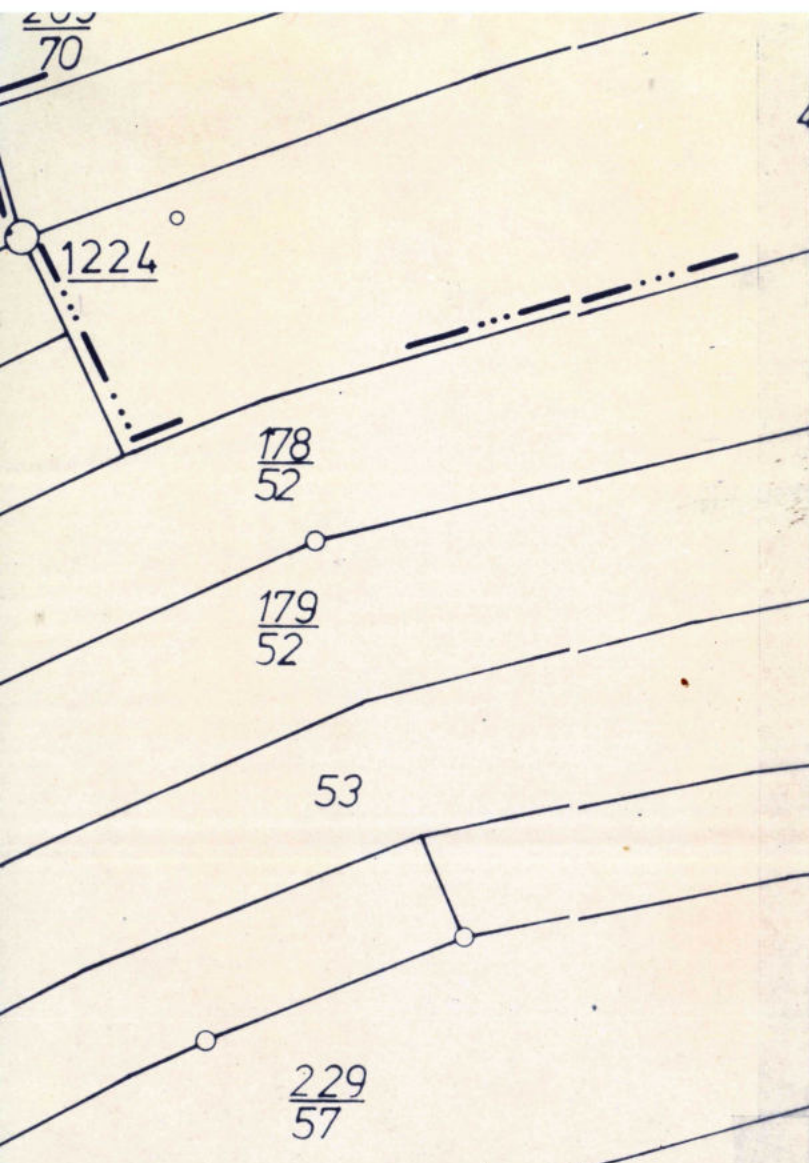


Oberbürgermeister



in

1978



# ZEICHNERKLEINUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II-III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,849** GESCHOSSFLÄCHENZAHLN
- NUR EINZELHÄUSER ZUL.
- GEPL. GEBÄUDE FIRSTRICHTUNG SATTELDACH 35°-40°
- BAUGRENZE
- FAHREBAHNEN
- ÖFFENTL. GEHWEG
- UMFORMSTATIONEN
- REGENRÜCKHALTEBECKEN UNTER ÖFFENTL. GRÜN
- ÖFFENTL. WASSERLEITUNG
- ÖFFENTL. TELEFON
- ÖFFENTL. BUSHALT
- KINDERSPIELPLATZ IM ÖFFENTL. GRÜN

- ÖFFENTL. GRÜN
- PRIVATES GRÜN
- FORSTWIRTSCHAFTL. FL.
- GARAGEN
- SICHTFLÄCHEN
- GRENZE D. RÄUML. GELTUNGSBEREICHES D. BEBAUUNGSPLANES

## NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHFORM, DACHNEIGUNG	BAUWEISE
MAX. ZAHL D. WOHNUNGEN JE GEBÄUDE	

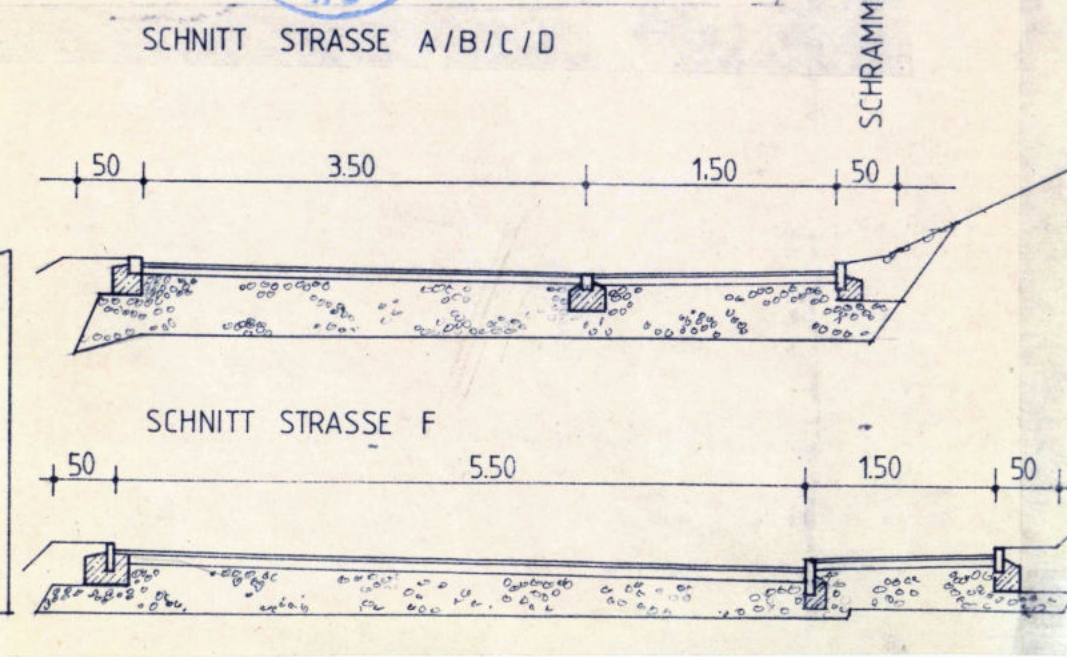
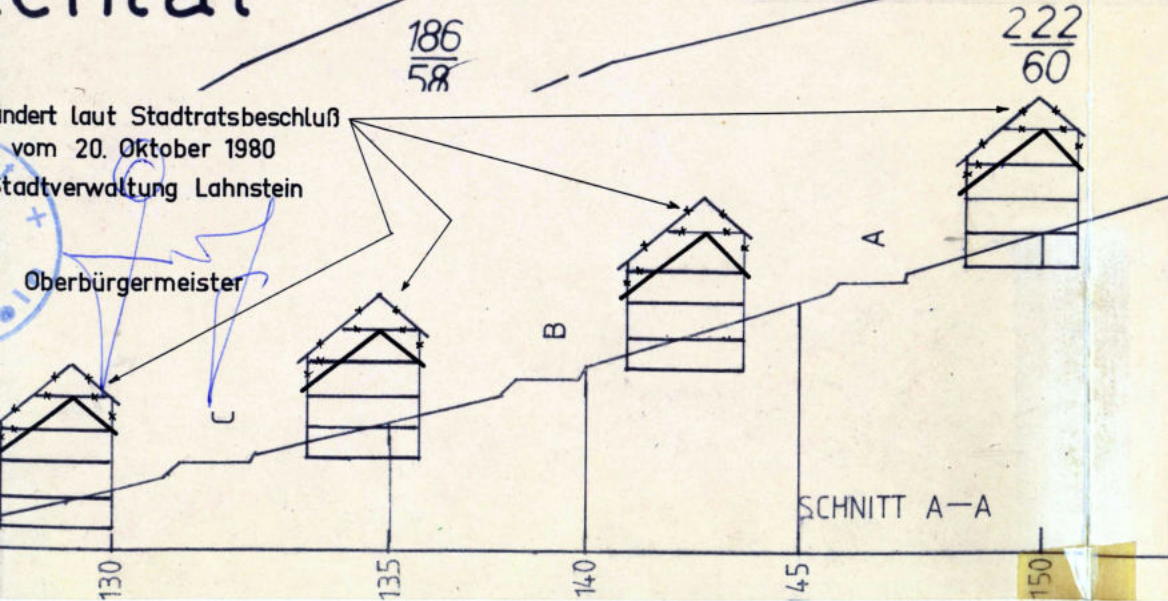
AUSGEFERTIGT:  
LAHNSTEIN, DEN 26.11.92

OBERBÜRGERMEISTER



ental

ändert laut Stadtratsbeschluss vom 20. Oktober 1980 Stadtverwaltung Lahnstein Oberbürgermeister



GRUNDST. GRENZE  
SCHRAMMBORD

43

44

45

204/73

DER STADTRAT DER STADT LAHNSTEIN HAT IN SEINER SITZUNG AM 9.10.1978 GEM. § 2 (1 u. 6) DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

16. MAI 1980.

LAHNSTEIN, DEN  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

OBERBÜRGERMEISTER



(SIEGEL)

DER STADTRAT DER STADT LAHNSTEIN HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.09.1979 DEM ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES EINSCHL. BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 2a (6) BBAUG BESCHLOSSEN.

LAHNSTEIN, DEN 16. MAI 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

OBERBÜRGERMEISTER



(SIEGEL)

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 10.10.1979 BIS 12.11.1979 EINSCHL. GEM. § 2a (6) BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN; DIE AUSLEGUNG WURDE ORTSÜBLICH BEKANTGEMACHT.

LAHNSTEIN, DEN 16. MAI 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

OBERBÜRGERMEISTER



(SIEGEL)

ÜBER DIE BEI DER AUSLEGUNG VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN HAT DER STADTRAT DER STADT LAHNSTEIN GEM. § 2a (6) BBAUG IN SEINER SITZUNG AM 28.04.1980 BESCHLUSS GEFASST.

LAHNSTEIN, DEN 16. MAI 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

OBERBÜRGERMEISTER



(SIEGEL)

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM STADTRAT DER STADT LAHNSTEIN IN SEINER SITZUNG AM 28.04.1980 GEM. § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU.

LAHNSTEIN, DEN 16. MAI 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

OBERBÜRGERMEISTER



(SIEGEL)

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHIED VOM 06. AUG. 1980 ; AZ.: 6-64-2 GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT.

BAD EMS, DEN 07. AUG. 1980  
KREISVERWALTUNG DES RHEIN-LAHN-KREISES

*Krüger*  
(Schäfer)  
Oberbaurat



(SIEGEL)

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM STADTRAT DER  
STADT LAHNSTEIN IN SEINER SITZUNG AM 26. AUG. 1980  
GEM. § 10 BBAUG ALS SATZUNG BE-  
SCHLOSSEN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU.

LAHNSTEIN, DEN 16. MAI 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

OBEBÜRGERMEISTER



(SIEGEL)

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHIED  
VOM 06. AUG. 1980 ; AZ.: 6-64-2  
GEM. § 11 BBAUG GENEHMIGT.

BAD EMS, DEN 07. AUG. 1980  
KREISVERWALTUNG DES RHEIN-LAHN-KREISES

*Kaiser*  
(Schäfer)  
Oberbaurät



(SIEGEL)

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES  
UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE GEM.  
§ 12 BBAUG AM 10. DEZ. 1980 ORTSÜBLICH  
BEKANNTEGEMACHT; MIT DIESER BEKANNTMACHUNG  
WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBIND-  
LICH.

LAHNSTEIN, DEN 11. DEZ. 1980  
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN

OBEBÜRGERMEISTER



(SIEGEL)

AUFGESTELLT:

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. K. KAISER  
ZEPPELINSTRASSE 294  
FRIEDRICHSHAFEN 2

*K. Kaiser*

FRIEDRICHSHAFEN, DEN 21.6.79

1. Ausfertigung

Dieser Plan gehört  
zum Schreiben  
vom 06. AUG. 1980 16164-2

DECKBLATT III ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 1:500  
»FRIEDLAND«

STADT LAHNSTEIN  
STADTTEIL OBERLAHNSTEIN

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.ING. K.KAISER • FREIER ARCHITEKT  
7990 FRIEDRICHSHAFEN 2

G10-1114912



1. Ausfertigung

nat vorgelegen  
Kreisverwaltung  
des Rhein - Lahn - Kreises  
Abt. 6 Ref. 64 06. AUG. 1980  
Bad Ems, den .....

Deckblatt III zum Bebauungsplan

" F R I E D L A N D "

Stadt Lahnstein, Stadtteil Oberlahnstein

---

A L L G E M E I N E  
T E X T F E S T S E T Z U N G E N

1. Parzellen des Planbereiches

Gemarkung Oberlahnstein

Flur 18: Flurstücke Nr.:  
63/1, 64, 65, 66, 67, 73, 74, 75, 82,  
83, 84, 85, 90/16.

Flur 19: Flurstücke Nr.:  
54/6, 40/3, 40/11, 40/10, 41 tlw.,  
60/114, 134/54, 135/55, 141/56,  
60/134, 60/119 tlw.,  
Wegeparzelle Nr. 40/9 tlw.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 a BBauG)

Das Gebiet des Planbereiches ist entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung - BNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757).

2.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9, Abs. 1 e BBauG und § 12 BauNutzVO)

Kleingaragen im Sinne des § 13 (4) RGaO sind innerhalb der überbaubaren Flächen in einem Abstand von mindestens 5,00 m (freier Zwischenraum) von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung zugelassen:

- a) im Bauwuch auf der seitlichen Grundstücksgrenze und
- b) als Einzelgarage unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze, angebaut an der Garage des Nachbargrundstückes,
- c) innerhalb der Baukörper. - Die Auffahrtsneigung zu den Garagen im Haus darf nicht mehr als 5° betragen.

2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNutzVO)

Nebenanlagen, außer den in Abschnitt 2.2 zugelassenen Garagen sind nur in Verbindung mit dem Hauptbaukörper oder den Garagenbauwerken zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) der Baunutzungsverordnung darf nicht überschritten werden. Auch dann nicht, wenn die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen dieses Maß überschreiten sollten.

3.2 Vollgeschosse (§ 16, Abs. 2 Nr. 3,  
§ 17 und 18 BNVO)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 auf ihre Zahl angerechnet werden.

Gemäß Festsetzung in der Planurkunde (Systemschnitt) ist die <sup>Zwei</sup> Dreigeschossigkeit als Höchstgränze festgesetzt. Geändert lt. Stadtratsbeschluß vom 28.04.1980 Stadtverwaltung Lahnstein

Oberbürgermeister:

4. Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (nur Einzelhäuser).

Die Abstände nach § 17 - 20 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BBauG)

Auf den festgelegten, mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen dürfen bauliche Anlagen errichtet werden. Für Garagen gilt abweichend von vorstehendem Satz die in Abschnitt 2.2 aufgeführte Festsetzung.

6. Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 BBauG)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten rückwärtigen Grundstücksflächen sind als Nutzgartenflächen oder als Grünanlagen zu bepflanzen.

Die im Plan festgelegten Grünflächen sind außer den erforderlichen Zugängen und Zufahrten als Grünanlagen zu bepflanzen.

Abstellplätze können außerhalb der Baugrenzen längs der Straßen angelegt werden. Garagen sind unzulässig.

Die Festsetzungen nach Abschnitt 2.2 und 5 bleiben unberührt.

7. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 b und d BBauG)

7.1. Firstrichtung

Die Firstrichtungen sind im Plan verbindlich festgelegt.

7.2 Höhenlage der Baukörper

Wegen der Steilheit des Baugeländes und bei talseitiger Erschließung wird die Oberkante der Decke über dem Eingangs- bzw. Untergeschoß (Vollgeschoß) talseitig auf maximal 3,00 m über dem natürlich gewachsenen Gelände festgelegt.

7.3 Größe der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke darf nicht weniger als 350 m<sup>2</sup> betragen.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 2 BauG)

8.1 Dachform, -neigung und -eindeckung

Es sind für alle Wohnbauten nur Satteldächer vorgeschrieben. Die im Bauwich stehenden Garagen sind

als Fertigaragen mit Flachdach zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Die Dachneigung wurde für alle Bauten auf 35-40° festgelegt. Sie ist in der Nutzungsschablone eingeschrieben.

Die Dacheindeckung darf nur in rotfarbigen Materialien ausgeführt werden und muß für alle Häuser gleich sein.

Drempelhöhe (Kniestock): Die zulässige Drempelhöhe über dem letzten zugelassenen Geschoß darf talseitig maximal 50 cm - gemessen OK Dachgeschoß-Fertigfußboden - betragen. Bergseitig ist kein Drempel zugelassen.

#### 8.2 Dachsonnenkollektoren

Flachkollektoren sind auf der bergseitigen Dachfläche zulässig.

#### 8.3 Antennenanlagen

Einzelantennenanlagen auf den Grundstücken sind nicht zugelassen. An geeigneter Stelle im Baugebiet wird eine Gemeinschaftsantenne errichtet.

#### 8.4 Gebäudeaußenseiten

Das Äußere der baulichen Anlagen muß in Farbe, Form und Baustoff aufeinander abgestimmt werden und materialgerecht sein.

### 9. Abgrenzungen und Einfriedigungen von Grundstücken

Alles Mauerwerk zur Abgrenzung und Einfriedigung von Grundstücken ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Entlang der Straße darf dieses Mauerwerk eine Höhe von 0,50 m (über Bürgersteig) nicht überschreiten. Über dem Mauerwerk liegendes Erdreich

- 5 -

ist abzuböschten. Das Gleiche gilt für die Bepflanzung. Zäune sind an der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu 1,00 m zulässig. Lebende Zäune als seitliche Abgrenzung sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke im nicht öffentlichen Bereich dürfen Zäune und Bepflanzungen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

- 6 -

## GRÜNORDNUNG

### 1. Pflanzungen im öffentlichen Bereich

- 1.1 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind in Anpassung an die umgebende offene Landschaft vorzunehmen. Zulässig sind alle standortgerechten Gehölze der heimischen Flora.

### 2. Pflanzungen im privaten Bereich

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Bei Baumpflanzungen sind kleinkronige Laubgehölze, wie Birke (*Betula verrucosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus acuparia*) u. ä. zu bevorzugen.

- 2.2 Im Vorgartenbereich (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind Einfriedungen nur in Form von Immergrünen Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Abgrenzung mit Mauern ist in Abschnitt 9 festgesetzt.

- 2.3 Die bergseitige Grenzbepflanzung muß einheitlich und gemeinsam als lebende Hecke mit strauchartigen heimischen Gehölzen, im Zusammenklang mit der Bepflanzung im öffentlichen Bereich, angelegt werden.

WEITERE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nutzgärten nicht zugelassen.
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen der nicht überbaubaren und überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen.

A u f g e s t e l l t :

Dipl.-Ing. K. Kaiser  
- Architekturbüro -  
Zeppelinstraße 294  
7990 Friedrichshafen 2

Stadtverwaltung Lahnstein  
5420 Lahnstein, den 16. MAI 1980

den 23. August 1979

.....  
*K. Kaiser*  
.....



.....  
*[Handwritten Signature]*  
.....

Oberbürgermeister

Genehmigt

mit ~~Bedingungen~~-Auflagen-Einschränkungen  
gemäß Schreiben vom 06. AUG. 1980  
Kreisverwaltung  
des Rhein - Lahn - Kreises  
Abt.: 6 Ref.: 64  
Bad Ems, den 07. AUG. 1980

Im Auftrage:



*[Handwritten Signature]*  
(Schäfer)  
Oberbaurat



~~WEITERE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN~~

~~Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze  
sind Nutzgärten nicht zugelassen.~~

A U F G E S T E L L T :

Dipl. Ing. K. Kaiser  
- Architekturbüro -  
Zeppelinstraße 294  
7990 Friedrichshafen 2

Stadtverwaltung Lahnstein  
5420 Lahnstein, den 16. Mai 1980

den 23. August 1979

*K. Kaiser*



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

AUSGEFERTIGT :  
LAHNSTEIN, DEN 26.11.92

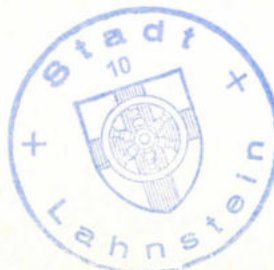


*[Handwritten signature]*  
OBERBÜRGERMEISTER

Vermerk:

Vorstehende Textfestsetzungen wurden gemäß den Auflagen im Genehmigungsbescheid der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Bad Ems, vom 6. August 1980, Abt. 6, Az.: 64/2, und aufgrund der Stadtratsbeschlüsse vom 28. April 1980 und 20. Oktober 1980 geändert bzw. ergänzt.

L a h n s t e i n , d e n 28. 11. 1980 Stadtverwaltung Lahnstein



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

DECKBLATT III ZUM BEBAUUNGSPLAN " SIEDLUNG FRIEDLAND "  
STADT LAHNSTEIN, STADTTEIL OBERLAHNSTEIN

---

Begründung:

1. Situation und Aufgabenstellung

Der seit dem 1. 6. 1979 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein sieht eine Erweiterung der Siedlung Friedland im oberen (südlichen) Bereich durch Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Infolge der dort vorhandenen Erschließungsanlagen (Kanalisation mit zentraler Kläranlage, Wasser- und Gasversorgung) ist eine Erschließung dieses Gebietes relativ günstig. Die verkehrsmäßige Anbindung ist einmal von der K 66 aus über die Martin-Luther-Straße möglich ; des weiteren soll zu einem späteren Zeitpunkt das Baugebiet "Hohenrhein/Friedland" zusätzlich über eine noch auszubauende Straße, welche von der K 68 (Baugebiet Oberlahnstein-Ost, Rheinhöhenweg) über den sogen. "Todtentalerweg" nach Friedland führen wird, an den Stadtteil Oberlahnstein angebunden werden.

Um der großen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, soll nunmehr dieses Teilgebiet, welches praktisch als letzter Bauabschnitt der Siedlung Friedland anzusprechen ist, erschlossen und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das Gelände wurde zwischenzeitlich von der Kreisbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Neuwied (KBS) erworben; die Erschließung ist im Rahmen eines abzuschließenden Erschließungsvertrages gem. § 123 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Dem Architektenbüro Dipl. Ing. Karl Kaiser - freier Architekt -, Friedrichshafen, wurde der Auftrag für die Erstellung des erforderlichen Bebauungsplanes "Deckblatt III zum Bebauungsplan der Siedlung Friedland" übertragen.

2. Lage des Baugebietes

Der Planbereich befindetet sich

in den Fluren	18, 19
in der Gemarkung	Oberlahnstein
in der Stadt	Lahnstein
im Kreis	Rhein-Lahn
im Regierungsbezirk	Koblenz
im Land	Rheinland-Pfalz

Der Geltungsbereich des Deckblattes III zum Bebauungsplan der Siedlung Friedland soll sich auf die nachfolgend angeführten Flurstücke erstrecken :

GEMARKUNG OBERLAHNSTEIN

Flur 18 : Flurstücke Nr. :  
63/1, 64, 65, 66, 67, 73, 74, 75, 82,  
83, 84, 85, 90/16.

Flur 19 : Flurstücke Nr. :  
54/6, 40/3, 40/11, 40/10, 41 tlw.,  
60/114, 134/54, 135/55, 141/56,  
60/134, 60/119 tlw.,  
Wegeparzelle Nr. 40/9 tlw.

3. Planung

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 4.00 ha. In diesem Baugebiet sind 62 Einzelwohnhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten vorgesehen. Bei einer angenommenen Belegung eines Hauses i.M. mit 5 Personen, werden dort - nach dem Vollausbau - etwa 300 Menschen wohnen.

3.11 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen. Dieser Nutzungsart entsprechend wurde das Maß der baulichen Nutzung mit 2 ~~bzw. 3~~ Vollgeschossen als Höchstmaß festgelegt.

3.12 Bauweisen

Im Baugebiet ist die offene Bauweise mit ausnahmslos nur Einzelhäusern vorgesehen. Diese Festsetzung begründet sich aus der NNW-Lage des Baugeländes. Die Gebäudeabstände betragen mindestens  $7,50 + 3,00 = 10,50$  m . Damit werden auch die nach LBau0 erforderlichen Belichtungsräume sehr gut erreicht.

3.13 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen umschlossen, die bei der steilen Hanglage eine Bebauung bis 3,00 m an die Erschließungsstraßen zulassen. Sie gestatten aber auch ein Zurückweichen und Abdrehen.

\*) Wegen der ungewöhnlichen, zum Teil sehr steilen und vor allem sehr unterschiedlichen topographischen Verhältnisse innerhalb des Baugebietes werden Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen zwischen benachbarten Grundstücken fließend aufeinander abgestimmt.

Da die gesamte Bebauung in der Hand eines Erschließungsträgers liegt und kontinuierlich durchgeführt wird, ist dies gewährleistet.

### 3.14 Öffentliches Grün

Im Bebauungsplan ist innerhalb einer öffentlichen Grünanlage ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Eine zweite öffentliche Grünfläche überdeckt das erforderliche Regenrückhaltebecken. In dieser Fläche soll auch die Trafostation und eine öffentliche Fernsprechzelle angeordnet werden.

Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplatz werden nach Erstellung Eigentum der Stadt und von dieser unterhalten.

### 3.15 Gemeinschaftsantenne

Alle Hauseinheiten werden von einer im Baugebiet an geeigneter Stelle aufzustellenden Gemeinschaftsantenne - anstelle von Einzelantennen - versorgt.

### 3.16 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Hierzu sind im Textteil solche Festsetzungen aufgenommen, die eine gute Einbindung in die Landschaft, Sicherung der nachbarlichen Belange und einen starken architektonischen Ausdruck der Siedlung gewährleisten.

## 4. Verkehrerschließung

### 4.1 Äußere Erschließung

Der Verkehr vom und zum Baugebiet erfolgt über die vorhandene, gut ausgebaute Martin-Luther-Straße mit beidseitigen Gehwegen.

### 4.2 Innere Verkehrerschließung

Die Martin-Luther-Straße wird von 5,50 m auf 6,00 m aufgeweitet und über den südöstlichen Teil des Baugebietes hinweggeführt. Eine spätere Weiterführung dieser Straße zum Baugebiet "Oberlahnstein-Ost" ist vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch die Ringstraßen A und B sowie C und D als reine Wohnstraßen mit 3,50 m Fahrbahn und 1,50 m überfahrbarem Gehweg erschlossen. In den nordwestlichen Teil des Baugebietes führt von der Ringstraße C-D eine Stichstraße F mit 5,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg sowie Wendehammer. Die Ringstraßen münden an einem Knotenpunkt mit Insel und Bushaltestellen für die Ankunft und Abfahrt der öffentlichen Verkehrsmittel in die Verlängerung der Martin-Luther-Straße in geteilter Fahrbahn mit je 4,50 m Breite rechtwinkelig ein.

Die Straßen A-B-F und C-D sind zusätzlich durch öffentliche Gehwege für den Fußgängerverkehr miteinander verbunden.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Privatgrundstücken vor den Garagen und längs der Wohnstraße vor den Baugrenzen Stellplätze vorzusehen.

## 5. Erschließung ( Ver- und Entsorgung )

### 5.1 Äußere Erschließung

#### 5.11 Wasserversorgung und Gasversorgung

Das Baugebiet wird an die vorhandenen Wasser- bzw. Gasversorgungsanlagen der Firma Energieversorgung Mittelrhein GmbH angeschlossen.

#### 5.12 Energieversorgung (Strom) und Telefon

Die Stromversorgung erfolgt durch die Firma Main-Kraftwerke .  
Telefonanlagen werden durch die Deutsche Bundespost erstellt.

#### 5.13 Entsorgung

Die Entwässerungsleitungen des Baugebietes werden an die vorhandene Kanalisation der Martin-Luther-Straße angeschlossen.

Zur Vermeidung von Überlastungen des Kanalnetzes ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Alle Abwässer werden zu dem im Ortsteil "Hohenrhein" befindlichen vollbiologischen Klärwerk eingeleitet. Dieses Klärwerk ist für die zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert.

Der Gesamtentwässerungsentwurf der Stadt Lahnstein sieht darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt eine Stilllegung des Klärwerks "Hohenrhein" durch den Bau eines Verbindungssammlers nach dem neuen Gruppenklärwerk im Stadtteil Niederlahnstein vor.

### 5.2 Innere Erschließung

#### 5.21 Wasserversorgung und Gasversorgung

Die Wohnhäuser werden an die Versorgungsleitungen in den Wohnstraßen durch einzelne Hausanschlüsse angeschlossen.

5.22 Energieversorgung und Telefon

Die Stromversorgung erfolgt unterirdisch durch die in den Wohnstraßen zu verlegenden Versorgungskabel der Firma Main-Kraftwerke AG, die von einer im Baugebiet vorgesehenen Trafo-Station versorgt werden.

Die Telefonkabel werden in demselben Kabelgraben mit eingelegt.

5.23 In allen Wohnstraßen werden Kanalleitungen (mit Straßeneinläufen und Hausanschlüssen) nach einem noch zu erstellenden Entwässerungsentwurf verlegt.

5.24 Straßenbeleuchtung

Es werden Straßenleuchten in ausreichender Anzahl zur Ausleuchtung der Wohnstraßen innerhalb öffentlicher Flächen durch die Firma Main-Kraftwerke erstellt.

5.25 Alle Ver- und Entsorgungsanlagen können innerhalb des Baugebietes in öffentlichen Flächen untergebracht werden.

6. Erschließungskosten

6.1 Straßenbau einschließlich Gehwege

6.11	Verlängerung der Martin-Luther-Straße		
	135 m zu je DM 750,--		DM 101 250,--
6.12	Knotenpunktausbildung mit Insel, Fußgängerüberweg und 2 Bushalte- stellen	pauschal	DM 35 000,--
6.13	Ringstraße A-B = 610 m Ringstraße C-D = 325 m 935 m		
	935 m zu je DM 550,--		DM 514 250,--
6.14	Straße F = 95 m Straße E = 35 m 130 m		
	130 m zu je DM 650,--		DM 84 500,--
6.15	Verbindungswege		
	100 m zu je DM 200,--		DM 20 000,--
6.16	Evtl. Stützmauern etc.		DM 30 000,--
Ziff. 6.1		zusammen	DM 785 000,--

6.2	<u>Kanalisation</u>		
6.21	1400 lfdm. Kanal Ø 300 mm in abgetragenen Straßenprofilen zu je DM 300,--	DM	420 000,--
6.22	80 lfdm. Kanal Ø 400 mm in vorh. Wege bzw. Straßen einlegen einschl. Nebenleistungen, zum Teil Handschacht zu je DM 500,--	DM	40 000,--
6.23	Regenrückhaltebecken geschätzt 200 m <sup>3</sup> Nutzinhalt zu je DM 1 000,--	DM	200 000,--
Ziff. 6.2	zusammen	DM	660 000,--
6.3	Wasserversorgungsanlagen	DM	150 000,--
6.4	Gasversorgungsanlagen (nur Mehrkosten für Gräben)	DM	50 000,--
6.5	Straßenbeleuchtung pauschal	DM	30 000,--
6.6	Ing.-Gebühren und Bauvermessung	DM	100 000,--
6.7	Kinderspielplatz , Sonstiges, Aufrundung	DM	25 000,--
Ziff. 6.3	zusammen	DM	355 000,--
<u>Zusammenstellung :</u>			
Summe 6.1		DM	785 000,--
Summe 6.2		DM	660 000,--
Summe 6.3		DM	355 000,--
Erschließungskosten insgesamt	=	DM	1.800 000,-- =====

A u f g e s t e l l t :

Dipl. Ing. Karl Kaiser  
- Architektenbüro -  
Zeppelinstraße 294  
7990 Friedrichshafen 2  
den 15. August 1979

\*) Geändert lt. Stadtratsbeschluss vom 20. Oktober 1980

Lahnstein, den 28. 11. 1980  
Stadtverwaltung Lahnstein

den 15. August 1979

.....  
Stadtverwaltung Lahnstein  
5420 Lahnstein, den 16. MAI 1980

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

