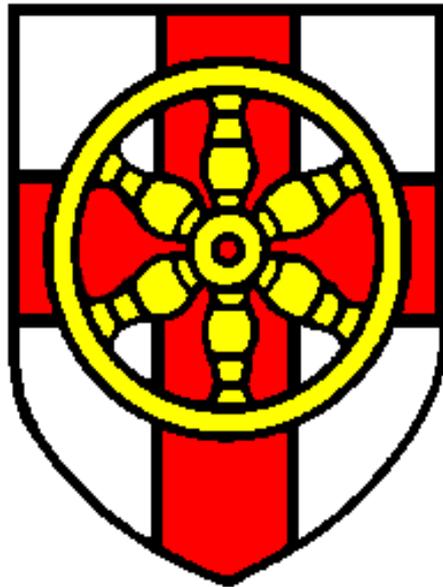

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
KURGEBIET OBERLAHNSTEIN**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG (AUSZUG)**

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	6
1.2	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	6
1.3	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	7
1.3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
1.3.1.1	Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO	7
1.3.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5) nach § 4 BauNVO	7
1.3.1.3	Sonstiges Sondergebiet (SO-1 und SO-2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ ..	8
1.3.1.4	Sonstiges Sondergebiet (SO-3 und SO-4) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ ..	9
1.3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
1.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
1.3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ...	11
1.3.5	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
1.3.6	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	12
1.3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
1.3.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	13
1.3.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	13
1.3.10	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	14
1.4	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	14
1.4.1	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	14
1.4.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	14
1.4.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	14
1.5	Artenlisten	15
1.6	Hinweise und Empfehlungen	17
1.7	Ausfertigungsvermerk	18
1.8	Bearbeitungsvermerk	18

2	Begründung	19
2.1	Lage des Gebietes in der Stadt	19
2.2	Anlass der Planung	19
2.3	„Geschichte“ des Kurggebietes	19
2.4	Grundzüge der Neuplanung	20
2.5	Flächennutzungsplan	21
2.6	Verfahren	21
2.6.1	Aufstellungsbeschluss	22
2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	22
2.6.3	Beteiligung der Behörden	22
2.6.4	Öffentliche Auslegung	23
2.6.5	Abwägung	23
2.6.6	Satzungsbeschluss	24
2.6.7	Ausfertigung	24
2.6.8	Bekanntmachung	24
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	24
2.8	Würdigung der Eingaben (Abwägung)	24
2.9	Erläuterung einzelner Festsetzungen	24
2.9.1	Art der baulichen Nutzung	24
2.9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
2.9.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	26
2.9.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	26
2.9.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	27
2.9.6	Sonstige Festsetzungen	27
2.9.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	28

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen¹

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 7. April 2009 (GVBl. S. 162);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 358);
- 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 2. März 2006 (GVBl. S. 93);
- 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 Artikel 1 des Gesetzes 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 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).

¹ In der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung in alphabetischer Reihenfolge.

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- eine Planzeichnung;
- diese Textlichen Festsetzungen.²

Beigefügt ist:

- eine Begründung (ab Seite 19).

1.2 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurgebiet Oberlahnstein“ (in Kraft getreten am 1. November 1969) und dessen „Deckblatt 1“ (in Kraft getreten am 23. März 1972) einschließlich des dazugehörigen Grünordnungsplanes werden mit Rechtskraft dieser Änderung aufgehoben.

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

1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

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

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung in folgende Baugebiete:

1.3.1.1 Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5) nach § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

1.3.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 und SO-2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“

Das Sondergebiet SO-1 und SO-2 dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Gesundheitsfürsorge, Freizeit und Erholung sowie Beherbergungsmöglichkeiten im Rahmen der Kurentwicklung.

Zulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im Sinne der Zweckbestimmung des Gebietes, insbesondere³ Arztpraxen, Betriebe für gesundheitsorientiertes Krafttraining, Betriebe für Physiotherapie, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Kurheime, Kurverwaltungen, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen, Rehabilitationskliniken, Sanatorien, Schwimmbäder etc.;
- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungswesens, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum kurzzeitigen Aufenthalt, zur Erholung (Urlaub, Wellness etc.) oder Fort- und Weiterbildung (Veranstaltungen, Ausstellungen, Messen, Tagungen, Kongresse, Konferenzen, Seminare etc.) zu dienen;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Sinne der Zweckbestimmung des Gebietes;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, darunter auch Apotheken.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1200 m²;
- Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

³ Aufgrund der vielen unterschiedlichen Bezeichnungen kann diese Aufzählung weder alle möglichen Nutzungen berücksichtigen noch einen abschließenden Charakter haben; die Aufzählung erfolgt im Weiteren ohne Wertung in alphabetischer Reihenfolge.

1.3.1.4 Sonstiges Sondergebiet (SO-3 und SO-4) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurggebiet“

Das Sondergebiet SO-3 und SO-4 dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Gesundheitsfürsorge, Freizeit und Erholung sowie Beherbergungsmöglichkeiten im Rahmen der Kurentwicklung.

- Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im Sinne der Zweckbestimmung des Gebietes, insbesondere⁴ Arztpraxen, Betriebe für gesundheitsorientiertes Krafttraining, Betriebe für Physiotherapie, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Kurheime, Kurverwaltungen, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen, Rehabilitationskliniken, Sanatorien, Schwimmbäder etc.;
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungswesens, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum kurzzeitigen Aufenthalt, zur Erholung (Urlaub, Wellness etc.) oder Fort- und Weiterbildung (Veranstaltungen, Ausstellungen, Messen, Tagungen, Kongresse, Konferenzen, Seminare etc.) zu dienen;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke im Sinne der Zweckbestimmung des Gebietes;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, darunter auch Apotheken;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

⁴ Aufgrund der vielen unterschiedlichen Bezeichnungen kann diese Aufzählung weder alle möglichen Nutzungen berücksichtigen noch einen abschließenden Charakter haben; die Aufzählung erfolgt im Weiteren ohne Wertung in alphabetischer Reihenfolge.

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

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist für die einzelnen Baugebiete über

- die Grundflächenzahl⁶ GRZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die Geschossflächenzahl⁷ GFZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und
- die Zahl der Vollgeschosse⁸ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
WR	0,4	1,2	7 (Terrassenhäuser)
WA-1	0,4	1,2	7
WA-2 und WA-5	0,4	1,2	3
WA-3	0,4	1,2	13
WA-4	0,4	1,2	5
SO-1	0,6	2,4	15
SO-2	0,6	2,4	5
SO-3	0,6	2,4	7
SO-4	0,6	1,2	3

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

⁶ Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

⁷ Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

⁸ Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, als Vollgeschosse.

- 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 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- Die zulässige Geschossfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu fünf Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Metern zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, zu Straßenbegrenzungslinien bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen eingehalten wird. Die Regelungen des Landesstraßengesetzes bleiben davon unberührt.

1.3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Innerhalb der als „Bauverbot gemäß § 22 LStrG“ gekennzeichneten Fläche dürfen gemäß § 22 Abs. 1 Hochbauten in einer Entfernung bis 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an die Kreisstraße K 68 angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

⁹ Siehe Fußnote 5 auf Seite 9.

- 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 Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft als Ausnahme zugelassen werden.

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

- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ ist die Errichtung aller dem Zweck einer öffentlichen Parkanlage entsprechenden Anlagen zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung über diesen Zweck hinaus gehender Einrichtungen bei entsprechender Kompensation verloren gehender Grünflächen und die Errichtung von zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Anlagen.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ist die Errichtung aller diesem Zweck entsprechenden Anlagen zulässig.

1.3.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind nachfolgende genehmigungsfreie bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig:

- Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten sowie Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände, Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder, die nicht mehr als zehn Meter von im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen entfernt sind;
- Freistehende Gebäude ohne Unterkellerung und ohne Feuerstätten bis zu 100 m² Grundfläche und fünf Meter Firsthöhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind;
- 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.

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

Auf den in Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind einzutragen:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke als auch der Allgemeinheit in den Allgemeinen Wohngebieten WA-4 und WA-5;

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke als auch der Allgemeinheit im Sondergebiet SO-2.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-4 gilt:

- Wohngebäude müssen einen ihrer Lage entsprechenden Schallschutz gegenüber von dem angrenzenden Verkehrsweg (Kreisstraße K 68) ausgehenden Lärmimmissionen nachweisen.
- Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist daher an den dem Verkehrsweg zugewandten Fassaden für alle Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w nach der DIN 4109¹⁰ zu bemessen und einzuhalten.¹¹
- Schlafräume dürfen in den dem Verkehrsweg zugewandten Fassaden keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen die Orientierungswerte eingehalten werden, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.
- Auf den dem Verkehrsweg zugewandten Flächen sind keine schutzbedürftigen Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht die Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden kann.

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

Aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Kurgebiet Oberlahnstein“ sind nachfolgende Festsetzungen übernommen:

- Zur Herstellung eines einheitlichen Gesamtbildes in hausnahen Pflanzflächen und im privaten Bereich sind Gehölze aus den Artenlisten¹² auszuwählen.

¹⁰ Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – vom November 1989 und die Berichtigung 1 vom August 1992 zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Lahnstein im Verwaltungsgebäude Didierstraße 21c während der Öffnungszeiten bereitgehalten wird und eingesehen werden kann, da DIN-Normen nicht ohne Zustimmung des DIN Deutsches Institut für Normung e.V. als Nutzungsinhaber vervielfältigt und verbreitet oder im Internet öffentlich zugänglich gemacht werden dürfen.

¹¹ Für Aufenthaltsräume in Wohnungen ist die ihrer Lage entsprechende Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 hinsichtlich des Straßenverkehrs (5.5.2) vorzunehmen. Mittels des ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegels“ sind nach Abschnitt 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 (insbesondere Tabelle 8-10) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festzustellen. Das festgestellte Schalldämmmaß R'_w ist zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen an den dem Verkehrsweg zugewandten Fassaden für alle Außenbauteile nachzuweisen.

- Für die Neuanpflanzung von Bäumen in allen Bereichen sind in Anpassung an die Umgebung Gehölze aus den Artenlisten auszuwählen. Die Bäume sind in gleichartigen Gruppen zu pflanzen, dabei je Neubauvorhaben höchstens drei Arten.

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

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

1.4 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

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

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

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

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

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden.

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

- In den Wohngebieten (WR und WA) sind Einfriedungen entlang im Bebauungsplan festgesetzter öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über dieser zulässig.

¹² Die Artenlisten finden sich im Abschnitt 1.5 auf Seite 16 ff.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (Grenzabstände für Pflanzen) zu beachten.

- In allen Baugebieten sind an den Knotenpunkten Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.¹³

1.5 Artenlisten¹⁴

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgenahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Betula verrucosa	Trauerbirke, Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer, Wald-Föhre
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

¹³ Die an den Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhaltenden Mindestsichtfelder ergeben sich nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95“ aus fahrdynamischen Modellen und sind daher von der Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs abhängig.

Die hierfür zu bemessende Anfahrtsicht muss ein Kraftfahrer haben, der mit einem Augabstand von drei Metern vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Dies ist gewährleistet, wenn Sichtdreiecke freigehalten werden, deren Schenkellängen in der übergeordneten Straße (in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit) der Tabelle 14 (EAE 85/95, Seite 62) zu entnehmen sind.

¹⁴ Die Artenlisten kombinieren die für die in den Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein überwiegend verwendeten mit den im ehemaligen Grünordnungsplan des Bebauungsplanes „Kurgebiet Oberlahnstein“ vorgeschriebenen Gehölzen.

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cotoneaster in Arten	Zwergmispel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Laburnum anagyroides	Gemeiner Goldregen
Lonicera in Arten	Geißblatt
Pinus montana	Bergkiefer
Prunus spinosa	Schlehe
Pyracantha in Arten	Feuerdorn
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes sanguineum	Blutjohannesbeere
Rosa in Arten	Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Spiraea in Arten	Spierstrauch
Symphoricarpos in Arten	Schneebeere

1.6 Hinweise und Empfehlungen

- *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 im allgemeinen 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.*
- ***Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass bei Tiefbohrungen (zum Beispiel für Wärmepumpen-Anlagen) eine gesonderte Prüfung erfolgen muss, da das Gebiet innerhalb des Einzugsbereiches der Mineralquelle Lahnstein liegt.***
- *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.*

1.7 Ausfertigungsvermerk

AUSFERTIGUNG:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS 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, 8. FEBRUAR 2012
GEZ. PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

1.8 Bearbeitungsvermerk

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 4 - STADTPLANUNG

LAHNSTEIN, 19. DEZEMBER 2011
GEZ. WINFRIED HOSS - STADTPLANER

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Lage des Gebietes in der Stadt

2.2 Anlass der Planung

Die Gremien der Stadt Lahnstein haben sich in den letzten Jahren mehrfach mit den älteren Bebauungsplänen befasst, die mit ihren zum Teil überkommenen, aus der damaligen Zeit stammenden Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht wurden.

Der nunmehr älteste Bebauungsplan der Stadt Lahnstein, das „Kurgebiet Oberlahnstein“ aus dem Jahr 1969 und seine 1. Änderung aus dem Jahr 1972 ist in den Grundzügen damit 40 Jahre alt. Dieser Bebauungsplan deckt den gesamten bebauten Bereich des Stadtteils „Auf der Höhe“ nördlich der Kreisstraße K 68 ab (mit Ausnahme des westlich angrenzenden neuen Bebauungsplanes „Zu den Thermen“ aus dem Jahr 2005).

Trotz seines über Jahren festgefahrenen Bestandes erhält der alte Bebauungsplan eine gewisse Aktualität aus verschiedenen Gründen:

Zum einen steht das Gebäude der Gesellschaft für Gesundheitsberatung (GGB) im Dr. Max Otto Bruker-Haus in einer nach Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für die Landwirtschaft. Die Genehmigung des Gebäudes war im Jahr 1990 erfolgt, als Bebauungspläne mangels damals landesweit festgestellter Ausfertigung nicht anzuwenden waren und Vorhaben nach § 34 BauGB im sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ genehmigt wurden. Nach nachgeholter Ausfertigung des Bebauungsplanes war eine Anpassung bislang nicht erfolgt, da es hierfür in den letzten Jahren keine Notwendigkeit gab. Für An- und Umbauten stellte der Bebauungsplan jetzt aber wieder keine Rechtsgrundlage dar, so dass der Eigentümer stetig auf die Erteilung von Befreiungen angewiesen ist. Andererseits ermöglicht der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form keine ordnungsgemäße gerechte Abrechnung in Zukunft anfallender Ausbaubeiträge. Um hier zu einer für alle Beteiligten gerechten Lösung beizutragen, ist eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten angesagt.

Auch das Gelände des eigentlichen Kurzentrums um das Hotel und die als solche festgesetzten Nutzungen des Kurhauses, Thermalbades, Kurmittelhauses und Freibades ist durch den Bebauungsplan an sehr engumgrenzte Festsetzungen gebunden. Es ist zu befürchten, dass man ansonsten im Zuge künftiger Arbeiten und Umnutzungen sehr bald an die Grenzen der vierzig Jahre alten Planung stoßen wird.

2.3 „Geschichte“ des Kurgebietes

Der Bebauungsplan „Kurgebiet Oberlahnstein“ wurde in den Jahren 1967 bis 1969 aufgestellt. Der Stadtrat Oberlahnstein hat den Beschluss zur Aufstellung des Be-

bauungsplanes am 5. September 1967 gefasst. Anschließend wurde der Planentwurf durch die „Neue Heimat“, eine Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg, aufgestellt und mit Datum vom 19. Dezember 1968 sowie einer Änderung vom 10. Februar 1969 eingereicht. Die Stadtverwaltung Oberlahnstein hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung über die Dauer eines Monats vom 5. März 1969 bis 8. April 1969 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 14. Februar 1969 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach paralleler Durchführung des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan am 29. April 1969 vom Stadtrat der Stadt Oberlahnstein als Satzung beschlossen. Die Bezirksregierung Koblenz hat den Bebauungsplan mit entsprechender Verfügung am 28. August 1969 genehmigt. Diese Genehmigung wurde am 1. November 1969 ortsüblich bekannt gemacht. Nach nachgeholter Ausfertigung des satzungsbeschlossenen Bebauungsplanes durch den Oberbürgermeister am 26. November 1992 wurde der Bebauungsplan rückwirkend zum 1. November 1969 in Kraft gesetzt. Dies geschah nach entsprechendem Beschluss des Stadtrates der Stadt Lahnstein in der Sitzung am 28. September 1992 und wurde am 30. November 1992 ortsüblich bekannt gemacht. (...)

Eine erste Änderung des Bebauungsplanes in Form eines Deckblattes erfolgte in den Jahren 1971/72. Den entsprechenden Änderungsbeschluss fasste der Stadtrat der Stadt Lahnstein am 25. Mai 1971. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung wurden vom 18. Oktober 1971 bis 22. November 1971 öffentlich ausgelegt. Nach Durchführung des parallelen Beteiligungsverfahrens wurde die Bebauungsplan-Änderung am 7. Dezember 1971 vom Stadtrat der Stadt Lahnstein als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 25. Februar 1972 hat die Bezirksregierung Koblenz die Bebauungsplan-Änderung genehmigt. Nach nachgeholter Ausfertigung des satzungsbeschlossenen Bebauungsplanes durch den Oberbürgermeister am 26. November 1992 wurde der Bebauungsplan rückwirkend zum 23. März 1972 in Kraft gesetzt. Dies geschah nach entsprechendem Beschluss des Stadtrates der Stadt Lahnstein in der Sitzung am 28. September 1992 und wurde am 30. November 1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Als Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Begründung vom 16. August 1971 dargelegt, dass die gesamte Entwicklung des Kurggebietes eine Änderung im östlichen Teil des Bebauungsplanes erforderlich gemacht habe. (...)

2.4 Grundzüge der Neuplanung

Die Überlegungen zur Änderung des Bebauungsplanes „Kurggebiet Oberlahnstein“ berücksichtigen die damals getroffenen Festsetzungen in ihrem damaligen Wortlaut nur in bedingtem Maße. Vielmehr greifen sie den inzwischen vorhandenen tatsächlichen Gebäudestand auf und entwickeln daraus die maximal zulässigen Vorgaben. Dabei wurde dafür Sorge getragen, dass bisher durch den Bebauungsplan gegebene Zulässigkeiten nicht beschränkt werden.

Eine großzügigere Ausgestaltung als im ursprünglichen Plan erfuhren die Festsetzungen der überbaubaren Flächen. Während man vor vierzig Jahren zeitgemäß noch Baugrenzen sehr eng um den erkennbar geplanten Gebäudeumfang festsetzte, gestaltet der neue Bebauungsplan die überbaubaren Flächen großzügiger. Möglichkeiten für Anbauten an bestehende Gebäude sind somit in vielen Fällen – wo es die Örtlichkeit erlaubt – erlaubt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die im allgemeinen unter Einhaltung von Abständen zwischen drei und fünf Metern parallel zu den vorhandenen Straßenverläufen, soll dies gewährleistet bleiben. Zu dem im Außenbereich zugewandten Bereich – ausgerichtet zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches – halten die Baugrenzen im Allgemeinen einen etwas größeren Abstand ein, der zum Teil variiert. Dortige Baugrenzen orientieren sich im Allgemeinen nicht an den unregelmäßig verlaufenen Geltungsbereichsgrenzen, sondern bilden einen geradlinigen Abschluss der Bebauung.

2.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von November 1990 bis November 1999 aufgestellt worden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche: „Kur, Klinik, Beherbergungsgewerbe, Soziales und Kultur“ sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht den getroffenen Festsetzungen von Baugebieten nach der Art der baulichen Nutzung im neuen Bebauungsplan.

Das Baugebiet wurde damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB entwickelt.

2.6 Verfahren

Da durch die Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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.

2.6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. Mai 2009 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Mai 2010 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 19 bekannt gemacht.

2.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Verfahren zur Änderung 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 25. Mai 2010 bis 24. Juni 2010 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde 14. Mai 2010 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 19 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.

Die Öffentlichkeit ist damit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden; ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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.

Der Eingang fristgemäßer Stellungnahmen war nicht zu verzeichnen.

2.6.3 Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. Mai 2010 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

Mit Fristsetzung von einem Monat wurden sie 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.

2.6.4 Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 21. Juni 2011 die Planung in der damals vorliegenden Fassung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichen Auslegung beauftragt.

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 24. August 2011 bis 23. September 2011 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde am 12. August 2011 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 32 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 des Weiteren 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.

Der Eingang fristgemäßer Stellungnahmen war nicht zu verzeichnen.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. August 2011 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

2.6.5 Abwägung

Nach Ablauf der Beteiligungsfristen erfolgt 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.

Über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 19. Dezember 2011 beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 20. Dezember 2011 mitgeteilt.

2.6.6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 19. Dezember 2011 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

2.6.7 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 8. Februar 2012 bescheinigt, dass die Planzeichnung nebst Textlichen Festsetzungen Gegenstand des Änderungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.

2.6.8 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes wurde anschließend am 17. Februar 2012 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 7 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass sie jedermann einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

2.7 Abwägungsrelevante Eingaben

(hier nicht abgedruckt)

2.8 Würdigung der Eingaben (Abwägung)

(hier nicht abgedruckt)

2.9 Erläuterung einzelner Festsetzungen

2.9.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan gliedert den Geltungsbereich des „Kurgbietes“ in drei verschiedene Baugebiete nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Es handelt sich dabei um das Reine Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO sowie das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kurgbiet“.

Das Reine Wohngebiet beschränkt sich entsprechend der Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes auf die beiden Bauzeilen der Terrassenhäuser südlich der Straßen am Kurpark und dem Taunusblick. Da bei diesen Bauformen viele Nutzungen nicht in Frage kommen, ohne dass mit Störungen zu rechnen wäre, ist das Reine Wohngebiet noch nach wie vor die treffende Festsetzung für diese Bereiche. Die Möglichkeit, gewisse Nutzungsarten ausnahmsweise zuzulassen, muss der Bebauungsplan jedoch auch weiterhin tätigen, um die restlichen Anforderungen an den Gebietscharakter zu wahren.

Auch für das Allgemeine Wohngebiet wurde der Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung geringfügig geändert. Auf Grund des gesamten Gebietscharakters wurden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes für allgemein zulässig erklärt, hingegen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig bleiben.

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich des Weiteren in fünf einzelne Gebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, jeweils entsprechend dem vorhandenen Bestand in Anpassung an die ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen.

Für Baugebiete, deren Zweckbestimmung nicht den §§ 2–9 der Baunutzungsverordnung entspricht, können über § 11 sonstige Sondergebiete kreiert werden. Zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen von Gesundheitsfürsorge, Freizeit und Erholung sowie Beherbergungsmöglichkeiten im Rahmen der Kurentwicklung.

Die beiden Gebiete unterscheiden sich nicht wesentlich, setzen aber die Einrichtungen und Anlagen des Beherbergungswesens im SO-1 und SO-2 als allgemein zulässig, im SO-3 und SO-4 nur als ausnahmsweise zulässig fest. Dies resultiert daraus, dass in den beiden erstgenannten Sondergebieten bereits ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorhanden ist, dem auch zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten in der Fläche offeriert werden sollen. Im SO-3 und SO-4 sind diese zwar nicht vorhanden, sollen und können aber nicht aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Insoweit wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit offeriert.

Die Bebauungsplanfestsetzungen tragen auch dem Umstand Rechnung, dass im SO-1 und SO-2 Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind (Läden in der Passage); so sind diese im Gegensatz zum SO-3 und SO-4 allgemein zulässig. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit für sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit wird als Option hinzugefügt. Auch in den beiden Sondergebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Die Zulassung einer Ausnahme steht als Verwaltungsakt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, die in der Ausübung ihres Ermessens jedoch an Ausnahmetatbestände gebunden ist, um von der Regelvorschrift abweichen zu können. Die Gewährung einer Ausnahme setzt zwar keinen gesonderten förmlichen Antrag voraus, in jedem Fall muss aber ein Ausnahmeverlangen ersichtlich und ein

Ausnahmegrund erkennbar sein. Erst diese Tatbestände lösen die pflichtgemäße Ermessensprüfung der Genehmigungsbehörde aus.

2.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu Grunde gelegt. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Bestand in Anlehnung an die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Für die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen muss auf den Wert des § 17 BauNVO zurückgegriffen werden, nachdem die dort genannten Obergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Für die sonstigen Sondergebiete wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um eine bis zu 80 %-ige Verdichtung, die hier ansonsten möglich gewesen wäre, zu beschränken. Angesichts der großen un bebauten Flächen im Bauland stellt dies keine tatsächliche Einschränkung dar.

Die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche zu überschreiten wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes mit bis zu 50 % für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gegeben; die Überschreitung wird jedoch bei einer Grundflächenzahl von 0,75 gekappt. Zur Vergünstigung kann angerechnet werden, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen und unter der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben bzw. die zulässige Geschossfläche erhöhen dürfen.

2.9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine großzügigere Ausgestaltung als im ursprünglichen Plan erfahren die Festsetzungen der überbaubaren Flächen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die im allgemeinen unter Einhaltung von Abständen zwischen drei und fünf Metern parallel zu den vorhandenen Straßen verlaufen, soll ein Grundzug der Planung vorgegeben werden, der die Stellung der Baulichkeiten auf der Grundstücken bestimmt.

Eine ausnahmsweise mögliche Überschreitung der überbaubaren Flächen um Gebäude und Gebäudeteile bis zu fünf Meter ist vorgesehen. Durch die Bedingung, dass auch weiterhin ein Mindestabstand von fünf Metern zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, zu Straßen und Begrenzungslinien und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einzuhalten bleibt, wird gewährleistet, dass Grundzüge der Planung nicht durch eine solche Überschreitung verletzt werden.

2.9.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung nichtüberbaubarer Flächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sah der ursprüngliche Bebauungsplan nicht vor; insoweit werden solche auch nicht eingeführt. Lediglich zur Klarstellung der Bauverbotszone gem. § 22 des rheinland-pfälzischen Landesstraßengesetzes wird der Bereich eingetragen, der in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand

der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs errichtet werden.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, können als Ausnahme auf allen Flächen des Baugebietes zugelassen werden.

2.9.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Es ist erforderlich, nach dem Gebot der Konfliktbewältigung innerhalb eines Bebauungsplans Konflikte zu erkennen und zu lösen. Dies betrifft besonders die sogenannten „schädlichen Umwelteinwirkungen“, hier speziell die Lärmimmissionen der angrenzenden bzw. durchlaufenden Verkehrswege. Insbesondere die Nähe zu klassifizierten Straßen bedarf es einer Regelung im Bebauungsplan, wonach besondere Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude gestellt werden. Eine Baugenehmigung für neue oder umgebaute Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss diese Auflagen einfordern. Eine ähnliche Formulierung enthalten bereits die Bebauungspläne „An der grünen Bank“ gegenüber den Lärmimmissionen der Hermsdorfer Straße und der Kaserne, der Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl“ gegenüber der Bundesstraße B 42, der Bebauungsplan „Gleisdreieck Schwarzer Weg“ gegenüber der Bahnstrecke und der Bebauungsplan „St. Martin Siedlung“ gegenüber der Landesstraße L 335.

2.9.6 Sonstige Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen werden unter der Überschrift „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus den Festsetzungen des separaten Grünordnungsplanes übernommen. Hiernach galten damals nur wenige Vorgaben, die sich somit in gleicher Form auch im neuen Bebauungsplan wieder finden. Die Artenlisten des neuen Bebauungsplanes kombinieren allerdings die heute in den aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein überwiegend verwendeten Arten mit den im ehemaligen Grünordnungsplan vorgeschriebenen Gehölzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ und den Flächen für die Landwirtschaft sind keine Baugrenzen vorgegeben, die eine entsprechende bauliche Nutzung zulassen. Dennoch sind durch die Textlichen Festsetzungen Möglichkeiten offeriert, dem Zweck entsprechende Anlagen zu errichten. Dies betrifft insbesondere die Flächen für die Landwirtschaft, die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan nicht für eine Bebauung vorgesehen war. Diese soll auch weiterhin, nachdem sie sich über vierzig Jahre lang als nutzbare Freifläche am Rande des „Kurggebietes“ dargestellt hat, als solche erhalten bleiben. Die unmittelbar in einen Streifen von zehn Metern Tiefe entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen fal-

lenden Flächen werden allerdings künftig für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kleineren Gebäuden freigegeben.

Erschließungsstraßen und –wege, die nicht zwingend im öffentlichen Eigentum stehen oder stehen müssen, versieht der Bebauungsplan mit einer Vorgabe, diese mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke als auch der Allgemeinheit zu belasten.

2.9.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die separaten örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung können und sollen nicht über die Vorgaben des ursprünglichen Planes hinausgehen. Dabei müssen einige Festsetzungen, die damals noch Anwendung fanden (beispielsweise über die Anordnung von Antennenanlagen oder Warenautomaten) auf Grund heute nicht oder nicht mehr vorhandenen Rechtsgrundlagen entfallen.

Die damalige Vorgabe, dass Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von einem Meter zugelassen werden, findet sich in einer angepassten Form wieder, dass Einfriedungen nur entlang festgesetzter öffentlicher Flächen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig sind. Dies führt somit zu einer wie in anderen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein gelockerten Vorgabe, wonach Einfriedungen entlang privater Grundstücksgrenzen nicht mehr durch eigene Satzung beschränkt werden. Es gelten damit die allgemeinen Regelungen der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan nicht eindeutig geregelte Festsetzung, „alle Gebäude erhalten Flachdächer“ wird auch nicht als solche zwingend wieder aufgenommen. Auch die Vorgabe, dass Dachfarben nur hellgrau, grau oder schwarz erlaubt sind, entfällt, da eine solche Regelung auch in den aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein nicht mehr enthalten ist. Die Vorgabe, eine „optisch sichtbare Sockelhöhe“ mit maximal fünfzig Zentimeter regeln zu wollen, hat sich ebenfalls nicht als zweckmäßig erwiesen und entfällt.

