
BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN

8. ÄNDERUNG „MARTINSBERG“ (EINSCHL. ZUSAMMENFASSUNG)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Textliche Festsetzungen	4
1.1	Formelle Grundlagen	4
1.1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.1.2	Bestandteile der Planung	4
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch.....	5
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.....	6
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	6
1.3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) ..	7
1.3.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	7
1.4	Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerk der Satzung	8
2	Begründung	10
2.1	Anlass und Ziel der Planung	10
2.2	Verfahren.....	12
2.2.1	Aufstellungsbeschluss.....	12
2.2.2	Öffentliche Auslegung	12
2.2.3	Satzungsbeschluss	12
2.2.4	Ausfertigung	13
2.2.5	Bekanntmachung	13
2.3	Aktualisierte Wiedergabe der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes	13
2.3.1	Anlass der Änderung.....	13
2.3.2	Ziel der Änderung.....	14
2.3.3	Begründung der Festsetzungen.....	15
3	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	18

BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN

8. ÄNDERUNG „MARTINSBERG“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390), in der derzeit geltenden Fassung sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 1999 (GVBl. S. 325).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile der Bebauungsplan-Änderung sind diese Textlichen Festsetzungen.
Beigefügt ist eine Begründung.

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes blieben von der achten Änderung unberührt. Sie wurden daher während des Änderungsverfahrens unkenntlich gemacht.

- **Art der Nutzung:**
Allgemeines Wohngebiet
- **Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bauweise:**
Festsetzung gemäß Einschrieb in der Planurkunde, wobei einschränkend im Geltungsbereich des Deckblattes II gilt: Die eingetragene maximale Geschosshöhe von zwei Geschossen bezieht sich lediglich auf die talseitige Hälfte der Neubauten. Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten ist die Bergseite dieser Gebäude grundsätzlich nur eingeschossig zugelassen.
- **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen sowie die flächenmäßige Darstellung von Verkehrsflächen, Grünflächen etc.:**
Festsetzung gemäß zeichnerischer Darstellung in der Planurkunde.
- **Mindestgröße der Baugrundstücke:**
Im Geltungsbereich des Deckblattes I ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 qm festgesetzt.
- **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:**
*(gilt nicht für den Bereich der siebten Änderung)
Die Errichtung von Garagen ist nur in Hauptgebäuden, auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen als Anbau zulässig. Garagen im talseitigen Untergeschoss sind erlaubt, wenn die gefahrlose Ein- und Ausfahrt gesichert ist. Garagen können auch in Ausnahmefällen außerhalb der Baugrenzen oder Baulinien angeordnet werden. Vor der Garageneinfahrt muss noch ein Pkw auf der privaten Grundstücksfläche abgestellt werden können. Der Geländeeinschnitt für die Garagenzufahrt darf nicht tiefer als ein Meter sein.*

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke blieben von der achten Änderung unberührt. Sie wurden daher während des Änderungsverfahrens unkenntlich gemacht.

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

1.3.1.1 Wandhöhen

- Im gesamten Geltungsbereich darf die Wandhöhe bei Gebäuden mit I oder II Vollgeschossen 6,25 m nicht überschreiten.

Wandhöhe ist definiert als das senkrecht entlang der Fassade der Traufseite gemessene höchste Maß von der Höhe der Geländeoberfläche bis zur Unterkante Dachkonstruktion des Hauptdaches; bei Versprünge in der Fassade der Traufseite gilt das größte Maß.

1.3.1.2 Dachgestaltung

- Im gesamten Geltungsbereich sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer, Walmdächer sowie aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig.
- Auf den IV-geschossig zulässigen Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein flaches oder flachgeneigtes Dach bis zu 18°.
- Im gesamten Geltungsbereich sind auf Hauptgebäuden nur Dachneigungen zwischen 22 und 33° zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ausnahmsweise bis zu 8° zulässig. Attikahöhen dürfen bis zu 60 cm betragen.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäude-Grundfläche ausmachen.

- Im gesamten Geltungsbereich sind auf geneigten Dächern nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschiefer sowie Dachbegrünungen zugelassen.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und -anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäude-Grundfläche betragen.

- Im gesamten Geltungsbereich sind auf geneigten Dächern nur Dachaufbauten und -einschnitte bis zu einer Breite von $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.

Die Traufe muss durchlaufend ausgebildet werden.

Zwerchhäuser und „dritte Giebel“ sind bis zu einer Breite von einem Drittel der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Eine Unterbrechung der Traufe ist zulässig.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und „dritte Giebel“ sind nur mit Satteldach und einer Minstdachneigung von 33° zulässig und müssen mit ihrem First mindestens einen Meter unterhalb des Hauptfirstes einbinden.

Schleppgauben sind unzulässig.

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind unzulässig bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen.

- Im gesamten Geltungsbereich sind auf geneigten Dächern nur liegende Dachfenster bis zu einem Quadratmeter Glasfläche pro Einzelfenster zulässig. Die Summe aller Dachflächenfenster darf 5 % der Dachfläche des gesamten Gebäudes nicht überschreiten.

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

- Vorgärten sind ziergartenmäßig zu bepflanzen.
- Rückwärtig liegende Gartenteile können als Nutzgarten verwendet werden. Die im Planbereich mit einem Bepflanzungsgebot ausgewiesenen Flächen sind mit Sträuchern, Bäumen und sonstigen Pflanzen zu versehen. Die Pflanzung muss standortgerecht sein.
- Die Bepflanzung im Bereich der Sichtdreiecke darf nicht höher als 50 cm sein.

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

- Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig.

1.4 Ausfertigungs- und Inkrafttretungsvermerk der Satzung

AUSGEFERTIGT:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN, DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN. DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

gez. Peter Labonte

.....
LAHNSTEIN, 10. NOVEMBER 2005
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN:

DER BESCHLUSS DER SATZUNG WURDE IM RHEIN-LAHN-KURIER NR. 47 VOM 25. NOVEMBER 2005 BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....
LAHNSTEIN, 28. NOVEMBER 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

BEBAUUNGSPLAN DER STADT LAHNSTEIN

8. ÄNDERUNG „MARTINSBERG“



BEGRÜNDUNG

2 Begründung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan können auf den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ nach § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) Nebenanlagen und bestimmte bauliche Anlagen, die nicht schon innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Bei der Entscheidung sind etwa entgegenstehende öffentliche Belange und nachbarliche Interessen mit den Belangen des Bauherrn abzuwägen; einen Rechtsanspruch auf Zulassung der Anlage, auch wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, besteht jedoch nicht, es sei denn, dass das Ermessen „auf Null“ schrumpft, weil öffentliche Belange unter keinem Gesichtspunkt beeinträchtigt werden.

Zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gehören u.a. auch Einfriedigungen bis zu einer bestimmten Höhe. Die rheinland-pfälzische Landesbauordnung (LBauO) definiert, dass hierzu Einfriedigungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zählen, ohne dass diese eigene Abstandsflächen vorhalten müssen.

Durch die Festsetzung von „örtlichen Bauvorschriften“ über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO sind in den meisten Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein diesbezügliche Festsetzungen getroffen worden. Dabei ist festzustellen, dass in früheren Jahren zum Teil sehr differenzierte und auch einschränkende Festsetzungen getroffen wurden, die die Höhe der Einfriedigungen im Allgemeinen unter dem Maximalwert nach der Landesbauordnung zulässigen Höhe erhielten.

Mit der Novellierung der Baugesetzgebung wurden bei der Überarbeitung der hiesigen Bebauungspläne größere Spielräume vorgesehen. So enthalten die beiden letztgeplanten Wohngebiete „An der grünen Bank“ (seit Juli 2001) und „Auf der kleinen Hohl - Deckblatt I (seit Februar 2004) nur noch Festsetzungen über die Höhe von Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen. Nach Beratungen in den zuständigen städtischen Ausschüssen wurde hier der Wert von 1,50 m festgelegt, da er für eine Einfriedigung ausreichend hoch ist, aber den Blick von der Straße (in Augenhöhe) nicht verwehrt. Dies sollte ausweislich der festgehaltenen Begründung zu den jeweiligen Bebauungsplänen dazu dienen, dass Straßen und Wege nicht eingemauert wirken und eine Überschaubarkeit des Gebietes erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan „Martinsberg“ war im August 1996 ebenfalls aktuell aufgefrischt worden. Dabei war erkannt worden, dass die Änderungen von Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes nicht unproblematisch sein kann. Insbesondere aus kommunalpolitischer Sicht wurde daher darauf geachtet, die Überarbeitung von Festsetzungen mit Bedacht vorzunehmen, damit den Bauten, die sich über die letzten Jahrzehnte in Anpassung an den bestehenden Bebauungsplan gehalten haben, nicht eine völlig ausgeartete Baufreiheit gegenübergestellt wird.

So hat der Bebauungsplan Martinsberg in seiner damaligen 6. Änderung die vormaligen Festsetzungen über eine maximale Einfriedungshöhe von einem Meter über Bürgersteig bzw. Straße und 1,50 m an den übrigen Grenzen vorsehen. Wie üblich fanden bei der Durchführung der 6. Änderung zwei Beteiligungsverfahren der Bürger statt, eines im August/September 1995, ein zweites im November/Dezember 1995 und in einem dritten Verfahren nach einer vorgenommenen Änderung aufgrund von Bürgeranregungen im Februar/März 1996. Die damals festgesetzte Höhe für Einfriedungen fand demnach allgemeine Zustimmung.

Anfang Februar 2004 wurde von einem Bewohner des Baugebietes „Martinsberg“ ein Antrag gestellt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine maximale Einfriedungshöhe von zwei Meter, wie es die Landesbauordnung ohne Einhaltung von Abstandsflächen erlaubt, ermöglicht wird.

Grundsätzlich muss sich die Gemeinde bei allen auch so formulierten „Anträgen“ auf eine Bebauungsplan-Änderung auf die Vorgaben des Baugesetzbuches verweisen. Es kann und darf nicht ein Mittel sein, Bebauungsplan-Festsetzungen überschreiten zu dürfen, in dem ein „Antrag“ auf Änderung desselben an die Gemeinde gestellt wird.

Nach einem Beschluss des OVG Koblenz vom Oktober 1996 schließt § 2 Abs. 3 (jetzt: § 1 Abs. 3) BauGB einen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus. § 2 Abs. 4 (jetzt: § 1 Abs. 8) BauGB erstreckt diesen Ausschluss auch auf die Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Diese Regelung duldet keine Ausnahme. Sie zieht die Konsequenzen daraus, dass die Gemeinde bei der Bauleitplanung eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt, die ihr im Interesse der Allgemeinheit obliegt. Dies macht § 1 Abs. 3 BauGB deutlich. Er begründet unter den dort genannten Voraussetzungen eine objektiv-rechtliche Pflicht zur Bauleitplanung, stellt aber klar, dass die Gemeinde sich hierbei nicht vom individuellen Interesse Einzelner, sondern vom Interesse an der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung leiten zu lassen hat. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne, die der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine planerische Festsetzung nur das vorgeschobene Mittel ist, um private Interessen zu befriedigen. Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht zum Vehikel für die Durchsetzung privater Belange machen, ohne auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 (jetzt: § 1 Abs. 7) BauGB eine Abwägung mit entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Belangen zu treffen. Dem korrespondiert § 2 Abs. 3 BauGB mit der flankierenden Bestimmung, dass niemand einen Anspruch auf eine Planung hat, durch die ein bestimmtes Vorhaben ermöglicht oder begünstigt wird.

Insoweit ist die Verwaltung auch nicht gehalten, alle als solche bezeichneten Anträge auf Änderung eines Bebauungsplanes zur Entscheidung an die städtischen Gremien weiterzugeben.

Im vorliegenden Fall hat jedoch der Beirat für Bauvorhaben angeraten, aufgrund des vorgelegten Antrages und der nicht zu begründenden Anwendung von Befreiungs- und Ausnahmetatbeständen einen entsprechend positiv formulierten Antrag an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss weiterzugeben, um die Einleitung eines Änderungsverfahrens zu prüfen und einen entsprechenden Auftrag an die Verwaltung zur Fassung des notwendigen Aufstellungsbeschlusses an den Stadtrat zu erteilen.

In Anbetracht der in anderen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen haben die Gremien entschieden, auch im „Martinsberg“ Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zuzulassen und für die übrigen Grenzen keine ortsspezifischen Festsetzungen zu treffen.

2.2 Verfahren

2.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 11. Juli 2005 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Martinsberg“ zu ändern.

Ziel der Änderung ist es, die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung über Einfriedungshöhen dahin gehend zu ändern, dass künftig Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig sind. Für die übrigen Grenzen werden keine ortsspezifische Festsetzungen mehr getroffen; es gelten demnach die einschlägigen, grundsätzlich geltenden Regelungen der Landesbauordnung und des Nachbarrechtsgesetzes.

Das als „Achte Änderung des Bebauungsplanes Martinsberg“ benannte Planungsverfahren wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 vom 22. Juli 2005 mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, nach der gemäß Abs. 2 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

2.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 1. August bis 31. August 2005 statt. Die Durchführung der Öffentlichen Auslegung wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 29 vom 22. Juli 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Da keine Betroffenheit von Trägern öffentlicher Belange vorlag, wurde auf eine Benachrichtigung der Behörden verzichtet.

Während der Öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

2.2.3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 20. Oktober 2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

2.2.4 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am 10. November 2005 bescheinigt, dass die 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.

2.2.5 Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde anschließend am 25. November 2005 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 47 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan einschl. der Begründung einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2.3 Aktualisierte Wiedergabe der Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes

2.3.1 Anlass der Änderung

Seit seiner Genehmigung im Jahre 1973 wurde der Bebauungsplan „Martinsberg“ in insgesamt fünf Änderungsverfahren 1976/1977 und 1993/94 mit Deckblättern versehen, mit denen mehr als die Hälfte des Geltungsbereiches neue und zum Teil unterschiedliche Festsetzungen erfuhren.

Auch durch einige Befreiungen, die auf konkrete Bauwünsche abgestellt wurden, entstand unterschiedliches Recht innerhalb des Plangebietes. Teilweise inkonsequent getroffene Festsetzungen des über dreißig Jahre alten Bebauungsplanes führten letztlich dazu, dass für vergleichbare Grundstücke verschiedene Auflagen gelten, die den Sinn und Zweck des Bebauungsplanes - eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten - nicht mehr erfüllen. Gleichzeitig hatte der Bebauungsplan damit an Übersichtlichkeit und Klarheit verloren, so dass eine einheitliche und rechtlich abgesicherte Handhabung erschwert wurde.

Diesem Umstand kam seit dem 1. April 1995 besondere Bedeutung zu. Mit der neuen rheinland-pfälzischen Landesbauordnung und dem eingeschobenen § 65a bedürfen Vorlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Planes entsprechen und die Erschließung gesichert ist. Sowohl Bauherren als auch Architekten müssen daher mehr denn je eigenverantwortlich auf die Einhaltung der Festsetzungen achten, so dass auch höhere Anforderungen an die Bebauungspläne selbst zu stellen sind. Es bedurfte daher einer kritischen Durchleuchtung, inwieweit die älteren Bebauungspläne der Stadt Lahnstein diesen Anforderungen noch genügen können. Zumindest die vor 1980 aufgestellten Pläne weisen zum Teil rechtliche Unsicherheiten und Unklarheiten auf, die schrittweise erkannt und ausgeräumt werden sollten.

Eben so stellte sich der Bebauungsplan „Martinsberg“ dar, der noch einige Baulücken aufweist. Zudem stehen für die dort bestehenden Gebäude aufgrund ihres Alters oftmals An-, Erweiterungs- und Umbauten an. Dazu gehört auch die Sanierung der in Teilbereichen noch verbindlich festgesetzten Flachdächer, bei denen vielfach der Wunsch nach Aufsattelung geäußert wurde.

2.3.2 Ziel der Änderung

Zusammengefasstes Anliegen einer Generaländerung des Bebauungsplanes „Martinsberg“ lag in einer Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche bzw. gestalterische Festsetzungen). Diese wurden nach § 86 LBauO (neu) im Bebauungsplan gesondert festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten unberührt bleiben, d.h., Vorschriften über Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl sowie im Plangebiet verteilte unterschiedliche Geschossigkeiten) und überbaubare Flächen bleiben erhalten - ebenso alle Aussagen über Straßen- und Wegeführung, Grünflächen etc.

Neu geregelt wurde dagegen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, d.h., die Dachform, Dachneigung, die zulässige Drempehhöhe sowie die Möglichkeit der Errichtung von Dachgauben in eingeschränktem Rahmen, welche zuvor noch unzulässig waren.

Es wurde in diesem Zusammenhang überlegt, ob die im Bebauungsplan „Martinsberg“ vorhandenen, aus den 70er Jahren stammenden Festsetzungen, eine praxisgerechte Auflockerung erfahren sollten, um Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Aus städtebaulicher Sicht ist dies überwiegend unbedenklich, lediglich eine Aufsattelung noch vorhandener Flachdächer als auch die zur Diskussion stehende Zulassung von Dachgauben im gesamten Baugebiet bringt augenscheinliche Veränderungen der Bebauungsstruktur mit sich.

Eine Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten in Maßen führt im Allgemeinen auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbarn, da die Vorschriften der Landesbauordnung - beispielsweise über Abstandsflächen - im konkreten Bauantrag die Einhaltung der gesetzlichen Forderungen gewährleisten. Denkbar sind allerdings „Beeinträchtigungen“ der Aussicht oder der Umstand, dass neue Bauherren Vorhaben verwirklichen dürfen, die vor der 6. Änderung des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt waren. Ein Anspruch der „Betroffenen“ auf Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes besteht jedoch nicht, da weder das Recht auf Aussicht geschützt ist noch der Umstand, dass heute anders gebaut werden kann als gestern, rechtliche Auswirkungen nach sich zieht.

Es ist auch zu bedenken, dass die rheinland-pfälzische Landesbauordnung mit ihren Novellierungen 1986 und 1995 ebenfalls eine Reihe von gravierenden Erleichterungen für den Bauherrn mit sich gebracht hat. So war bis 1986 von notwendigen Fenstern zwingend ein Abstand von 7,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, die durch die Abstandsflächenregelung ersetzt wurde, nach der an zwei Seiten der Gebäude das 0,4-fache, an zwei weiteren das 0,8-fache der Höhe an Abstand einzuhalten ist. Seit der Novellierung der Landesbauordnung aus dem Jahr 1995 benötigen die Gebäude an allen vier Seiten nur noch eine Abstandsfläche des 0,4-fachen der Bauhöhe. Somit können heute Nachbargebäude wesentlich höher an der Gren-

ze errichtet werden, als vor zehn Jahren, wobei der Mindestabstand von drei Meter auch weiterhin einzuhalten ist.

Dieses Beispiel soll zeigen, dass auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften des Landes durchaus von einem Tag auf den anderen Baumöglichkeiten geschaffen und Abstandsflächen verkürzt werden können, die bislang im erhöhten Maße einzuhalten waren. Die Stadt Lahnstein hatte somit ihren Teil zu den landesweit eingebrachten Verbesserungen, Vereinfachungen und Beschleunigungen im Baurecht eingebracht und den Bebauungsplan „Martinsberg“ auf einen zeitgemäßen Stand gesetzt.

2.3.3 Begründung der Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes blieben unberührt.

Die neu formulierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollten zur Anpassung an die örtliche Baukultur und die bestehende, über Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplanes gewachsene Bebauung einen gestalterischen Rahmen für die Zukunft stecken.

Der Grundsatz der Baufreiheit in Bezug auf die Gestaltung des Gebäudes sollte durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur auf den unbedingt nötigen Rahmen beschränkt werden. Dazu gehören insbesondere die Festsetzung von Höchstmaßen für Traufe und First, weil der innerhalb einer zweigeschossigen Bebauung denkbare Spielraum der Gebäudehöhe ohne eine näher gehende Definition zu hoch ist. Gebäude mit zwei Vollgeschossen können - werden sie ausschließlich nach der Landesbauordnung beurteilt - Höhen über fünfzehn Meter erreichen. Neben einem ebenfalls möglichen Walmdach-Bungalow würde sich der daraus entstehende Sprung in der Gebäudehöhe nicht allein auf die Architektur, sondern vielmehr auch auf das Gesamtbild des Straßenzuges und des Stadtteiles auswirken.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Definition einer Wandhöhe, die bei I- und II-geschossigen Gebäuden 6,25 m nicht überschreiten darf. Wandhöhe ist daher definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene höchste Maß von der Höhe der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion. Diese Festsetzung ist flexibler und gleichzeitig bestimmter als die Einschränkung eines Drempels in der früheren Fassung des Bebauungsplanes. Insbesondere eingeschossige Gebäude erhalten durch die neue Festsetzung eine größere Flexibilität für den Ausbau des Dachgeschosses. Der Bauherr hat somit auch den Spielraum, entweder den Erdgeschossfußboden (Sockel) zu heben oder einen Drempel zu errichten. Bei einem zweigeschossigen Gebäude mit einer Geschosshöhe von 2,75 m verbleiben somit 25 cm, die von Sockel und/oder Drempel aufgenommen werden können. Die Gesamthöhe des Gebäudes, vormals auch nicht als direktes Maß festgesetzt, ergibt sich in Addition zur maximalen Wandhöhe mit der zulässigen Dachneigung von bis zu 33°. Dies entspricht der ursprünglichen Festsetzung und zieht die im Nachsatz zulässige Abweichung bis zu drei Grad mit ein.

Das Anliegen der Bebauungsplanänderung, einheitliche Festsetzungen für das zusammenhängende Baugebiet „Martinsberg“ zu schaffen, hat sich in erster Linie in den Festsetzungen über Dachformen, -neigungen, -materialien und -aufbauten

niedergeschlagen. Diese Festsetzungen beeinflussen nicht nur die Architektur des einzelnen Gebäudes, sondern vielmehr den gesamten Eindruck des über Jahre gewachsenen Baugebietes. Es soll daher nicht zugelassen werden, dass einzelne, zum reinen Selbstzweck auffällig gestaltete Gebäude Unruhe in das gesamte Orts- und Landschaftsbild bringen.

Ausgenommen davon ist lediglich die Festsetzung einer Dachfarbe, vormals auf „dunkelgrau, dunkelbraun und schwarz“ beschränkt. Eingehende Beratungen in den städtischen Gremien hatten zu dem Ergebnis geführt, Festsetzungen über Dachfarben künftig in den neuen und zu überarbeitenden Bebauungsplänen der Stadt Lahnstein nicht mehr vorzusehen. „Farbtupfer“, meist in den beliebten Braun- und Rottönen, sollen daher auch künftig auf dem „Martinsberg“ zum alltäglichen Bild gehören, ebenso wie sie in einigen anderen Baugebieten und unbeplanten Innenbereichen des Stadtgebietes zulässig sind. Im Hinblick auf diese Zulässigkeiten war es nur konsequent, auch begrünte Dächer zu erlauben.

Maßgebliche Neuerung der Planung war die Zulässigkeit von Dachaufbauten, die bislang gänzlich unzulässig waren. Diese wurden bei Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen unter Einhaltung bestimmter Bedingungen zulässig.

Durch Dachaufbauten, Zwerchhäuser und „dritte Giebel“ sollte eine bislang nicht genutzte Vielzahl der Architektur in der Dachgestaltung eröffnet werden. Gleichfalls ergaben sich auch neue Zulässigkeiten für den erstmaligen oder nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen, wodurch sich mehr Fläche mit ausreichender Kopfhöhe zur Schaffung von Wohnraum herleiten lässt. Keinesfalls sollte sich dabei aber ein zusätzliches, insbesondere drittes Vollgeschoss ergeben, weder rechnerisch und damit rechtlich, noch rein optisch. Mit Ausnahme der ausdrücklich dafür vorgesehenen mehrgeschossigen Bauten am nordwestlichen Rand des Baugebietes ist der „Martinsberg“ von einer maximalen Zweigeschossigkeit geprägt. Dieses Gesamtbild sollte auch in Zukunft erhalten bleiben.

Damit die Dachlandschaft in ihrem Gesamtcharakter auch weiterhin durch geneigte Dächer besticht, sind Dachaufbauten, Zwerchhäuser und „dritte Giebel“ nur als Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 33° zulässig. „Schleppgauben“ sind ausdrücklich für unzulässig erklärt, weil sie eine gestalterisch unbefriedigende Variante des Dachaufbaues darstellen, eine vom bisherigen Bestand abweichende Neigung einbringen und nicht zuletzt den optischen Eindruck eines zusätzlichen Geschosses verstärken. Um dies auch bei den geneigt bedachten Aufbauten zu verhindern, ist eine maximale Breite von der Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge festgesetzt. Auf jeden Fall muss die Traufe durchlaufend ausgebildet werden, damit die im Mauerwerk aufgehende Wandscheibe definitiv von der Bedachung getrennt ist. Lediglich querstehende Zwerchhäuser dürfen eine Unterbrechung der Traufe aufweisen, sind daher aber auch auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Damit die Dachaufbauten keinen eigenständigen Charakter des Gebäudes tragen, sondern auch als „Dach-Auf-Bauten“ erkannt werden, müssen sie mit dem First mindestens ein Meter unterhalb des Hauptfirstes einbinden.

Für die Gestaltung der Außenanlagen traf der Bebauungsplan abschließend Festsetzungen über Bepflanzungen und Einfriedungen. Ersteres blieb im Wortlaut des Stammpplanes enthalten, zu den Einfriedungen wurde aufgrund der in den letzten

Jahren ausgeübten Genehmigungs- und Befreiungspraxis eine Erhöhung der ursprünglichen Höchstwerte vorgenommen. Dabei wurde darauf geachtet, dass keinesfalls Einfriedungshöhen vorgenommen werden, die deutlich über der so genannten „Augenhöhe“ liegen.

Die vormals im Bebauungsplan festgesetzten Verbote über Antennenanlagen, Reklame und Warenautomaten wurden in die Neufassung nicht übernommen.

3 Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET:

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß

.....
LAHNSTEIN, 20. OKTOBER 2005
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

ANERKANNT:

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....
LAHNSTEIN, 9. NOVEMBER 2005
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN