
**RECHTSVERBINDLICHER
BEBAUUNGSPLAN
DER STADT LAHNSTEIN**

**ERSTE ÄNDERUNG / ERWEITERUNG
NR. 10
AN DER GRÜNEN BANK**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
AUSZÜGE AUS DER BEGRÜNDUNG**

Inhaltsverzeichnis

1	Formelle Grundlagen.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Bestandteile der Planung	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
2.4	Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	6
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
2.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
2.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
2.8	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	8
2.9	Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
2.11	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
2.12	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)	12
2.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
2.14	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	13
2.15	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	14
2.16	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	14
3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	14
3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	14
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	15
3.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	16
4	Anhang zu den Textlichen Festsetzungen (Artenlisten)	17
5	Hinweise und Empfehlungen	20
6	Auszüge aus der Begründung	23
6.1	Anlass der Planung	23
6.2	Verfahren.....	23
6.3	Beschreibung des Plangebiets.....	24
6.4	Planungskonzeption	26
6.5	Landespflegerische Belange	45
6.6	Abwägungsrelevante Eingaben und ihre Würdigung	46
6.7	Erläuterung einzelner Festsetzungen.....	46
7	Bearbeitungs-, Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....	59

1 Formelle Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

(Hier nicht abgedruckt)

1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes* sind

- eine Planzeichnung, Maßstab 1:500 (*Kennung A*);
- diese Textlichen Festsetzungen* mit Anhang (*Kennung B - Blatt 1-26*).

Beigefügt sind

- eine Begründung (*Kennung C - Blatt 27-138*);
- ein 'Landespflegerischer Planungsbeitrag' für das Teilgebiet II, vom September 2000 (*Kennung D - Blatt 139-172*) sowie ein 'Landespflegerischer Planungsbeitrag' für das Teilgebiet I, vom Februar 2001 (*Kennung E - Blatt 173-209*);
- eine 'Gutachterliche Stellungnahme' des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies, Boppard (*Kennung F - Blatt 210-256*);
- ein 'Geotechnisches Gutachten' für das Teilgebiet II, des Institutes für Geotechnik, Limburg, vom 14.06.2000 (*Kennung G - Blatt 257-377*) sowie ein 'Bericht zu einer historischen Nutzungsrecherche' für das Teilgebiet II, des Institutes für Geotechnik, Limburg, vom 31.07.2000 (*Kennung H - Blatt 378-392*) und eine 'Ergebnisdokumentation' für das Teilgebiet II, des Institutes für Geotechnik, Limburg, vom 16.08.2000 (*Kennung J - Blatt 393-426*);
- ein 'Geotechnisches Gutachten' für das Teilgebiet I, des Institutes für Geotechnik, Limburg, vom 19.09.2000 (*Kennung K - Blatt 427-486*) und ein 'Bericht zur historischen Nutzungsrecherche' für das Teilgebiet I, des Institutes für Geotechnik, Limburg, vom 06.10.2000 (*Kennung L - Blatt 487-496*) und eine 'Umwelttechnische Ergebnisdokumentation' für das Teilgebiet I, des Institutes für Geotechnik, Limburg, vom 09.10.2000 (*Kennung M - Blatt 497-540*) sowie eine 'Umwelttechnische Ergebnisdokumentation der ergänzend durchgeführten Untersuchungen' für das Teilgebiet I, des Institutes für Geotechnik, Limburg, vom 14.02.2001 (*Kennung N - Blatt 541-595*).

* Alle Bestandteile des Bebauungsplanes sowie die in dieser Broschüre nicht abgedruckten Passagen aus der Begründung können bei der Stadtverwaltung Lahnstein – Stadtbauamt – im Rathaus Johannesstraße 16, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

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

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung in die Teilbereiche **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5**.

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA4

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA3 und WA5

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

¹ Es wird nachdrücklich empfohlen, die 'Hinweise und Empfehlungen' - insbesondere zur Baugrundsituation - auf Seite 20 ff. zur Kenntnis zu nehmen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO über

- die Grundflächenzahl (GRZ) ² gemäß § 19 BauNVO,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) ³ gemäß § 20 BauNVO und
- die Zahl der Vollgeschosse ⁴ gemäß § 20 BauNVO

für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans (vgl. Planzeichnung) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

^{5/6}	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
WA1 und WA2	0,4	1,0	II*
WA3, WA4 und WA5	0,4	0,8	II

- In den mit * gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten **WA1 und WA2** ist die Zahl der Vollgeschosse zugleich als Mindestmaß festgesetzt. Die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses ist darüber hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn die maximal zulässige 'Wandhöhe' ⁷ auf der gesamten Länge der Traufseite eingehalten wird.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
 mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können im **WA3 und WA5** zugelassen werden.

² Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 zu beachten.

³ Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

⁴ Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

⁵ Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht bestimmt durch Festsetzung der 'Höhe baulicher Anlagen' gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Zu beachten sind allerdings die separaten 'Örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung' auf Seite 14 ff., hierbei insbesondere die Wand- und Firshöhen.

⁶ Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Private Grünflächen bleiben bei der Berechnung außen vor.

⁷ Siehe Abschnitt 3.1.1 Wand- und Firshöhen auf Seite 14.

- Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.
- Gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bleiben Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** sind die überbaubaren Grundstücksflächen 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.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen verbleibt.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** ist die Stellung der baulichen Anlagen zur Bestimmung über die Ausrichtung der Längs- und Querachsen in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichung hiervon bis zu drei Grad sind ausnahmsweise zulässig.

2.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Die Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke sind wie folgt festgesetzt:

⁸	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke
WA1	600 m ²
WA2	500 m ²
WA3 und WA5	150 m ²
WA4	250 m ²

⁸ Für die Ermittlung der Größe der Baugrundstücke ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Private Grünflächenanteile eines Grundstücks bleiben daher bei der Berechnung außen vor.

- Abweichungen von diesen Werten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert wurden, die eine Bebauung in der städtebaulich beabsichtigten Art und Weise erschweren bzw. unmöglich machen würden.

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, die außerhalb der überbaubaren Flächen und gleichzeitig mehr als zwanzig Meter von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, unzulässig.⁹
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** darf die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen 3 % der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten. Nebenanlagen über fünfzig Kubikmeter umbauten Raumes sind unzulässig.¹⁰
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** müssen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) einen Mindestabstand von einem Meter zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen einhalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** ist die Einfahrtsbreite für Stellplätze und Garagen auf maximal ein Drittel der (zulässig nutzbaren) Straßenfrontlänge des Baugrundstücks - jedoch mindestens fünf Meter - begrenzt.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt:

	max. Zahl der Wohnungen
WA1	acht
WA2	sechs
WA3	vier
WA4 und WA5	zwei

⁹ Die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 sind auch für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zu beachten.

¹⁰ Die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 sind auch für Nebenanlagen zu beachten.

2.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die 'Verkehrsflächen' und 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- In der Planzeichnung festgesetzt sind einzelne 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt', in denen ein Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche nicht zugelassen wird. Diese Bereiche sind bei der Berechnung der maximal zulässigen Einfahrtsbreite für Stellplätze und Garagen außen vor zu belassen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** ist die Einfahrtsbreite für Stellplätze und Garagen auf maximal ein Drittel der (zulässig nutzbaren) Straßenfrontlänge des Baugrundstücks - jedoch mindestens fünf Meter - begrenzt.

2.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen - sowie innerhalb der Öffentlichen Grünflächen und der Privaten Grünflächen als Ausnahme - zugelassen werden.
- Die als solche festgesetzten 'Flächen für Versorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung 'Abfall' dienen der Aufstellung von Müllbehältnissen (am Abfuhrtag) derjenigen Gebäude, die aufgrund einschlägiger Unfallverhütungsvorschriften nicht auf direktem Wege vom Entsorgerfahrzeug angefahren werden können.

2.9 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Öffentlichen Grünflächen **Ö1, Ö2, Ö3, Ö4, Ö5, Ö6, Ö7, Ö8 und Ö9** sowie die Privaten Grünflächen **P1, P2 und P3** sind entsprechend den unter 2.10 getroffenen Festsetzungen 'Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' (siehe Seite 9 ff.) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö1, Ö2, Ö4, Ö6, Ö8 und Ö9** sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Fußwegen (einschließlich Treppen und Rampen), Zufahrten und Einfriedungen unzulässig.
Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö8** ist darüber hinaus eine Versiegelung mit Pflaster bis zu einem Fünftel der Gesamtfläche zulässig.
Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö1, Ö2 und Ö8** ist das Aufstellen von Spielgeräten zulässig.
Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö1** ist die Errichtung von nachweisbar notwendigen Schallschutzeinrichtungen ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö5 und Ö7** sowie den Privaten Grünflächen **P1, P2 und P3** sind jegliche Befestigungen, Zugänge und Zufahrten, bauliche Anlagen und Werbeanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

- Innerhalb der Privaten Grünflächen **P1 und P2** ist die Anlage von Befestigungen, Zugängen und baulichen Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn ein zweifacher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche geschaffen wird und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö1, Ö2, Ö3, Ö5, Ö6, Ö7, Ö8 und Ö9** sowie der Privaten Grünflächen **P1, P2 und P3** sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von zwei Meter in transparenter Form einschließlich eines festen Sockels bis 25 cm Höhe zulässig.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö1, Ö2, Ö3, Ö4, Ö5, Ö6, Ö7, Ö8 und Ö9** sowie der Privaten Grünflächen **P1, P2 und P3** als Ausnahme zugelassen werden.

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ¹¹

- Die Öffentlichen Grünflächen **Ö1** sind mit einer zweireihigen freiwachsenden Hecke im Pflanzabstand von einem Meter zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Sträucher aus den Artenlisten sind in der Qualität 'zweimal verpflanzt, Größe 100-150 cm, ohne Ballen' zu pflanzen.
Auf der Fläche sind fünfzehn Bäume aus den Artenlisten in der Qualität 'Hochstamm/Stammbusch, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen' zu pflanzen.
- Die Öffentlichen Grünflächen **Ö2** sind als Wiese mit Gehölzsäumen anzulegen.
Die Gehölzpflanzungen sind als ein- bis dreireihige freiwachsende Hecken im Pflanzabstand zwischen 1,00-1,50 m aus den Artenlisten vorzusehen.
Innerhalb der Gehölzfläche sind drei Einzelbäume aus den Artenlisten in der Qualität 'Hochstamm/Stammbusch, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen' zu pflanzen.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö3** ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
Bei Ausfall sind Bäume in der in der Qualität 'Heister, zweimal verpflanzt, Größe 200-250 cm, mit Ballen' und Sträucher in der Qualität 'zweimal verpflanzt, Größe 100-150 cm, ohne Ballen' aus den Artenlisten zu pflanzen.

¹¹ Die Artenlisten befinden sich im Anhang zu den 'Textlichen Festsetzungen' auf Seite 17 ff. Die Festsetzungen über Zahl, Größe und Umfang der Pflanzungen sind Mindestforderungen. Die verwendeten Qualitätsangaben beziehen sich auf die DIN 18916 - 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten' in Verbindung mit den 'Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen' und stellen Mindestanforderungen dar.
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.

- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö4** sind die in der Planzeichnung als solche festgesetzten Bäume zu erhalten
Bei Ausfall sind Bäume in der in der Qualität 'Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen' aus der Artenliste 'Straßenbäume' zu pflanzen.
Die Pflanzflächen sind mit einer bodendeckenden Bepflanzung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö5** ist der vorhandene Gehölzbestand in eine Waldmantelvegetation zu entwickeln.
Im Rahmen einer Erstmaßnahme sind Bäume erster und zweiter Ordnung zu fällen und zu entfernen.
Die verbleibenden Gehölze sind abschnittsweise im Rhythmus von zehn Jahren auf den Stock zu setzen.
Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit von November bis März (Winterhalbjahr) zulässig.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö6** sind offene Ruderalflächen zu entwickeln.
Der vorhandene Gehölzbewuchs ist zu entfernen.
Die Ruderalflächen sind einmal jährlich - jedoch nicht vor dem 15. September - zu mähen. Das Mähgut ist nach der Trocknung aufzunehmen und einer Verwertung oder einer Kompostierung zuzuführen.
Die Randstreifen zu den Öffentlichen Grünflächen **Ö5** sind in einer Breite von drei Metern nur alle zwei Jahre - jedoch nicht vor dem 15. September - zu mähen. Das Mähgut ist nach der Trocknung aufzunehmen und einer Verwertung oder einer Kompostierung zuzuführen.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö7** sind Teilstrecken als Schneisen in den vorhandenen Gehölzbewuchs von fünf Meter bis maximal fünfzehn Meter Breite herzustellen.
Die mit Gehölzen bedeckten Böschungflächen dürfen 80 % der gesamten Böschungflächen nicht unterschreiten.
Im Rahmen einer Erstmaßnahme sind Bäume erster und zweiter Ordnung zu fällen und zu entfernen.
Die verbleibenden Gehölze sind abschnittsweise im Rhythmus von zehn Jahren auf den Stock zu setzen.
Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit von November bis März (Winterhalbjahr) zulässig.
Die Schneisen sind alle zwei Jahre - jedoch nicht vor dem 15. September - zu mähen. Das Mähgut ist nach der Trocknung aufzunehmen und einer Verwertung oder einer Kompostierung zuzuführen.
- Ein Drittel der Öffentlichen Grünflächen **Ö8** ist mit Bäumen in der Qualität 'Heister, zweimal verpflanzt, Größe 200-250 cm, mit Ballen' und Sträuchern in der Qualität 'zweimal verpflanzt, Größe 100-150 cm, ohne Ballen' aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Auf der Fläche sind sechs Bäume gemäß der Artenliste in der Qualität 'Hochstamm dreimal verpflanzt mit Drahtballen' zu pflanzen.
Die restliche Fläche ist als Wiese anzulegen und mindestens zweimal pro Jahr zu mähen.

- Die Öffentlichen Grünflächen **Ö9** sind mit einer vierreihigen freiwachsenden Hecke im Pflanzabstand von einem Meter zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Sträucher aus den Artenlisten sind in der Qualität 'zweimal verpflanzt, Größe 100-150 cm, ohne Ballen' zu pflanzen.
- Bei der Anlage von Fußwegen innerhalb der Grünflächen **Ö1, Ö2, Ö4, Ö6, Ö8 und Ö9** sind beidseitig Anpflanzungen von einreihigen freiwachsenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen im Pflanzabstand von 1,00-1,50 m aus den Artenlisten vorzunehmen.
- Die Privaten Grünflächen **P1** sind mit einer vierreihigen freiwachsenden Hecke im Pflanzabstand von einem Meter zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Die Sträucher aus den Artenlisten sind in der Qualität 'zweimal verpflanzt, Größe 100-150 cm, ohne Ballen' zu pflanzen.
Je angefangene 100 m² ist ein kleinkroniger Baum aus den Artenlisten in der Qualität 'Hochstamm/Stammbusch, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen' zu pflanzen.
- Innerhalb der Privaten Grünflächen **P2** sind die vorhandenen Streuobstbestände mit ihren Gehölzen und in ihrem Charakter zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
Abgängige Obstbäume sind aus den Artenlisten in der Qualität 'Hochstamm/Stammbusch, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen' zu ersetzen.
Mindestens 90 % der Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen bzw. zu erhalten. Die Wiesenflächen sind durch maximal zweimaliges Mähen im Jahr offen zu halten.
Bis zu 10 % der Fläche können als Abpflanzung und/oder Sichtschutz mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen aus den Artenlisten bepflanzt werden.
Die Flächen sind während der Bauarbeiten vor Lagerung von Baumaterialien oder Boden sowie vor Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.
- Innerhalb der Privaten Grünflächen **P3** ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall sind Bäume in der in der Qualität 'Heister, zweimal verpflanzt, Größe 200-250 cm, mit Ballen' und Sträucher in der Qualität 'zweimal verpflanzt, Größe 100-150 cm, ohne Ballen' aus den Artenlisten zu pflanzen.
Die Flächen sind während der Bauarbeiten vor Lagerung von Baumaterialien oder Boden sowie vor Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.

2.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

2.12 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)

- Zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 und WA4** an den straßenzugewandten Fassaden¹² der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für die Gebäudeaußenwände und von mindestens 40 dB für Dachaufbauten einzuhalten.

Die Fenster in den straßenzugewandten Fassaden der Bebauung müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI Richtlinie 2719 entsprechen und im eingebauten Zustand ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 35 dB besitzen.¹³

Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Fenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von mindestens 30 dB ausreichend.¹⁴

Schlafräume dürfen in den straßenzugewandten Fassaden der Bebauung keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen¹⁵ die Orientierungswerte eingehalten werden, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 und WA4** sind auf den Flächen zwischen der Erschließungsstraße und den straßenzugewandten Fassaden der Bebauung keine schutzbedürftige Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachgewiesen werden können.
- Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen **Ö1** ist die Errichtung von nachweisbar notwendigen Schallschutzeinrichtungen ausnahmsweise zulässig.

¹² 'Straßenzugewandt' sind alle Fassaden, die nicht 'straßenabgewandt' sind. 'Straßenabgewandt' ist lediglich die eine, rückwärtig parallel zur Erschließungsstraße verlaufende Fassade - welche im WA1 südlich der Hermsdorfer Straße nach Süden, im WA1 nördlich der Hermsdorfer Straße nach Norden und im WA4 nach Westen ausgerichtet ist.

¹³ Die angegebenen Schalldämmmaße gelten für das komplette eingebaute funktionsfähige Fenster - also nicht nur für die Verglasung. Zudem ist gemäß der DIN 4109 - 'Schallschutz im Hochbau' ein Vorhaltemaß von 2 dB zu berücksichtigen, um bauseitige Unwägbarkeiten zu kompensieren. Für Balkontüren erhöhen sich die Anforderungen um 3 dB.

¹⁴ Da der Kostenunterschied relativ gering ist, empfiehlt sich auch hier der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3.

¹⁵ Beispielsweise möglich ist der Einbau von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen, damit auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

2.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ¹⁶

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** sind zur Gestaltung und zur Bepflanzung von Freiflächen jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden zulässig - mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten dürfen und hinsichtlich ihrer Anzahl unter 25 % der Gesamtzahl liegen müssen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** muss der Anteil der Gehölzpflanzfläche ein Fünftel des Baugrundstücks betragen, wobei je angefangene 200 m² ein Laub- oder Obstbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** ist bei Stellplatzanlagen für jeweils vier ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus den Artenlisten mit einer Baumscheibe von zehn Quadratmeter Fläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
Die Baumscheibe ist gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** sind flache Dächer für oberirdische Garagen ab einer Grundfläche von 40 m² zu drei Viertel ihrer Fläche extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront gegliedert, je sieben Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus den Artenlisten zu begrünen und zu unterhalten.

2.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ¹⁷

- Soweit sich innerhalb der Grundstücksflächen Obstbäume oder Bäume mit einem Stammumfang von mindestens vierzig Zentimeter befinden, sind diese zu erhalten, soweit zulässige Baumaßnahmen nicht unzumutbar erschwert werden. Andernfalls sind diese durch eine Neupflanzung aus den Artenlisten zu ersetzen; gleiches gilt im Falle des Abgangs derartiger Bäume.
Die Flächen sind während der Bauarbeiten vor Lagerung von Baumaterialien oder Boden sowie vor Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen

¹⁶ Siehe Fußnote 11 auf Seite 9.

¹⁷ Siehe Fußnote 11 auf Seite 9.

2.15 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landespflege werden innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.
- Den Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA1, WA2, WA3 und WA4** sowie den dazugehörenden neu zu errichtenden Erschließungsflächen (Eingriffsflächen) werden die Öffentlichen und Privaten Grünflächen als Sammel-Kompensationsflächen zugeordnet.
Dabei ist zu beachten, dass für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der grünen Bank“ (in Kraft getreten mit der Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 6. März 1985) liegenden Flächen bereits ein formelles Baurecht gemäß § 30 BauGB vorliegt.

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

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

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)

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

3.1.1 Wand- und Firsthöhen

- Für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist ...
 - ... die 'Wandhöhe' definiert als das senkrecht auf der Wand der jeweiligen Traufseite gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion); Vor- und Rücksprünge in der Traufseite sowie Breite und gegebenenfalls Höhe von Zwerchhäusern und „Dritten Giebeln“ sind zu berücksichtigen.
 - ... die 'Firsthöhe' definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert.

	max. 'Wandhöhe' auf $\frac{3}{4}$ der Länge der Traufseite	max. 'Firsthöhe'
WA1	8,50 m	12,50 m
WA2	7,50 m	11,50 m
WA3 und WA5	7,00 m	11,00 m
WA4	6,50 m	10,00 m

3.1.2 Dachgestaltung

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** sind auf Hauptgebäuden nur geneigte Dächer ab einer Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig.
Abweichungen hiervon sind ausnahmsweise zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** sind Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchhäuser und „Dritte Giebel“ nur bei einer Mindestdachneigung des Hauptgebäudes von 30 Grad zulässig und müssen mindestens einen Meter (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes in die Dachfläche einbinden.
Sie sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nur bis zu einer Breite von drei Fünftel der zugehörigen Traufseite zulässig.
Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist ihre Breite auf zwei Fünftel der zugehörigen Traufseite begrenzt.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) ¹⁸

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** sind die unbebauten Flächen des Baugrundstücks mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** sind zur Bepflanzung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden zulässig mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten und bezüglich der Gesamtzahl an Gehölzen maximal 25 % betragen dürfen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** muss der Anteil der Gehölzpflanzfläche ein Fünftel des Baugrundstücks betragen, wobei je angefangene 200 m² ein Laub- oder Obstbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist.

¹⁸ Siehe Fußnote 11 auf Seite 9.

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** sollen Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen mit wasser-durchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3 und WA4** sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit Gebäuden nur bis zu einer Höhe von einem Meter und einer maximalen Böschungsneigung von 2:3 gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5** sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig.
An den Knotenpunkten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. ¹⁹

¹⁹ Die an den Knotenpunkten 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 Anfahrsicht muss ein Kraftfahrer haben, der mit einem Augenabstand von drei Meter vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Dies ist gewährleistet, wenn Sichtdreiecke freigehalten werden, deren Schenkellängen in der übergeordneten Straße (in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit) der Tabelle 14 (EAE 85/95) zu entnehmen sind.

4 Anhang zu den Textlichen Festsetzungen (Artenlisten)

Laubbäume

Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainwaide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Schneeball

Straßenbäume (mittel- und großkronig)

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia spec.	Linden

Laubbäume für Vorgärten und Gärten

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii 'Ballerina'	Kanadische Felsenbirne
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Crataegus x carrierii	Apfeldorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Wand- und Fassadenbegrünung

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebenarten
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Geißblattarten
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

.....
Obstbäume:
Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer
Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten
des Naturparks Nassau

Apfelbäume

.....
Boikenapfel
Boskopp
Danziger Kantapfel
Geflammerter Kardinal
Gelber Bellefleur
Goldrenette von Peasgood
Hauxapfel
Roter Bellefleur
und andere Sorten der o.g. Liste
.....

Birnbäume

.....
Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Madame Verte
und andere Sorten der o.g. Liste
.....

Süßkirschbäume

.....
Büttners rote Knorpelkirsche
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche
Werdersche Braune
.....

Walnussbäume

.....
Franquette
Mayette
Parisienne
.....

5 Hinweise und Empfehlungen ²⁰

- **Hinweise zum Baugrund (I)**

Im Bereich des Bebauungsplangebiets sind generell zwei verschiedene Untergrundverhältnisse anzutreffen:

- *Die Auffüllfläche im Allgemeinen Wohngebiet **WA4**, bestehend aus umgelagerten Erdaushubmaterialien, besitzt ein sehr unterschiedliches, überwiegend geringes Tragfähigkeitsverhalten. Zur Erreichung einer ausreichenden Tragfähigkeit müssen hier spezielle Baugrundverbesserungsmaßnahmen oder Gründungsmaßnahmen vorgesehen werden.*
- *Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete **WA1, WA2 und WA3** wird empfohlen, die Bauwerksgründung als Bodenplatte zu konzipieren. Da auch hier wechselhafte Untergrundverhältnisse angetroffen werden, wird für alle Einzelstandorte eine geotechnische Detailbegutachtung erforderlich.*

- **Hinweise zum Baugrund (II)**

- *Bei umwelttechnischen Untersuchungen des Baugrundes sind keine signifikanten Belastungen festgestellt worden. Der Bodenaushub kann bei einer ausreichenden bodenmechanischen Eignung erdbautechnisch weiter verwendet werden. Alternativ ist auch eine unbedenkliche Abfuhr zu regulären Erd- und Bauschuttdeponien möglich.*
- *Die vorgenommenen Sondierungen zeigen, dass im Bereich der Baugruben nicht mit Grundwasser zu rechnen ist. Jahreszeit- und witterungsabhängig ist jedoch mit Schichtenwasserzutritt und Stauwasser aufgrund unterschiedlicher Wasserdurchlässigkeitswerte des anstehenden Bodens im Bereich von Baugruben zu rechnen. Eine Bauwerksabdichtung gegen Schicht- und Stauwasser ist mittels Drainage notwendig, andernfalls wird die Ausbildung der Unterkellerung als 'Weiße Wanne' (geschlossener Baukörper aus wasserundurchlässigem Beton) erforderlich.*

²⁰ Die 'Hinweise zum Baugrund (I) und (II)' sind den Gutachten entnommen, die dem Bebauungsplan mit den Kennungen G, H und J beigefügt sind (siehe Auflistung unter 'Bestandteile der Planung' auf Seite 3).

- **Hinweise zum Baugrund (III)**

*Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz stellt ihre vormals geäußerten Bedenken gegen die Bebauung der Altlast im **WA4** zurück, wenn die folgenden Nebenbestimmungen beachtet und Bestandteil der Baugenehmigung werden:*

- *Sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.*
- *Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen. Er bedarf der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Bahnhofstraße 49, 56410 Montabaur und ist durch diese in seine Aufgaben einzuweisen.
Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Baubeginn zwecks diesbezüglicher Terminabsprache mit der Regionalstelle in Montabaur (Tel. 02602/152145) in Verbindung zu setzen.
Der Regionalstelle ist die Möglichkeit zur Überprüfung der Arbeiten zu geben.*
- *Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, zu benachrichtigen.
Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern, und die Baustelle ist abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch einen Gutachter zu erfolgen.*
- *Der Abschluss der Arbeiten ist der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, anzuzeigen. Dem Amt ist die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.*
- *Nach Abschluss der Maßnahme ist ein zusammenfassender Bericht der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Ablagerungskatasters darzustellen.
Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist an Hand von Liefer- und Wiegescheinen bzw. Annahmestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.*
- *Sofern durch die Anlage nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen - insbesondere zum Schutz des Grundwassers - vorbehalten.*

- **Weitere Empfehlungen**

- *Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtende Zisternen zu leiten. Das Rückhaltefassungsvermögen sollte mindestens 30 l/m² horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser (beispielsweise für den Brauchwasserkreislauf im Haushalt, zur Gartenbewässerung) aus den Zisternen ist zulässig. Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufes wird empfohlen. Die wasserundurchlässigen Zisternen sind mit Überlauf an die Kanalisation auf dem Grundstück anzuschließen.*
- *Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.*
- *Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 - 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.*
- *Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.*
- *Die Deutsche Telekom AG, Koblenz weist darauf hin, dass im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG liegen:
„Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze in Koblenz in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen. Infolge des Wettbewerbs im Telekommunikationsbereich ist es inzwischen unabdingbar, dass eine Erschließung von Neubaugebieten nur dann von uns erfolgen kann, wenn unsere wirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Zur Ausnutzung sämtlicher Koordinierungsvorteile und Kostensenkungspotenziale erbitten wir eine intensive kooperative Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten.“*
- *Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.*

6 Auszüge aus der Begründung

6.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10 - An der grünen Bank war mit Bekanntmachung seiner Genehmigung am 27. März 1985 in Kraft getreten. Der Vollzug des Planes beschränkte sich damals in erster Linie auf die Errichtung der Gebäude in der Theodor-Zais-Straße. Auch das im Innenkurvenbereich der Hermsdorfer Straße errichtete Mehrfamilienhaus liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Verschiedene Maßnahmen, die Grundstückssituation im Plangebiet durch freiwilligen Aufkauf, freiwillige Umlegung, gesetzliche Bodenordnung bis hin zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu ordnen, wurden angedacht und teilweise auch begonnen - führten allerdings nicht zum gewünschten Erfolg.

Im Zuge dieser Maßnahme hat sich der Stadtrat in der Sitzung am 15. März 1993 dazu entschlossen, den Bebauungsplan „An der grünen Bank“ einerseits zu ändern, um ihn an neuzeitliche städtebauliche Vorstellungen anzupassen und andererseits auch um einen südlichen Bereich zu erweitern.

In einer Diskussion um eine mögliche Verkleinerung des damit beschlossenen Gebietes wurde dieser Antrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 22. April 1996 mit elf Stimmen dafür bei sechzehn Gegenstimmen abgelehnt. Damit hat sich der Stadtrat für die Aufrechterhaltung des früheren Aufstellungsbeschlusses entschieden. Der Planbereich stellt sich damit, in Überlappung des aktuelleren, nunmehr bereits satzungsbeschlossenen Bebauungsplanes Nr. 29 - Hermsdorfer Straße, am westlichen Rand geringfügig verkleinert dar.

Nach neuerlicher Beschlusslage des Stadtrates aus der Sitzung vom 28. September 1999 soll in Lahnstein ein preiswertes und familiengerechtes Bauen ermöglicht werden.

In Vollzug des Treuhandvertrages zur Erschließung und Baureifmachung des Neubaugebietes hatte sich die Rhein-Pfalz Wohnen als Treuhänder der Stadt Lahnstein in einem ersten Schritt die Verhandlungen auf das sogenannte Teilgebiet II (Süd) beschränkt, welches die Flächen südlich der Hermsdorfer Straße - bis hin zum Rand des erweiterten Bebauungsplan-Geltungsbereiches - umfasst. Aus Vermarktungsgründen wurden diese Flächen zeitlich versetzt vom Teilgebiet I (Nord) bearbeitet und angeboten.

Aus diesen Gründen bot es sich an, auch das Bebauungsplanverfahren anfänglich in zwei getrennten Teilgebieten durchzuführen, wobei die Trennung der Gebiete - bedingt durch die ohnehin querende Hermsdorfer Straße - problemlos vorzunehmen war. Zum Zeitpunkt der zweiten Öffentlichen Auslegung wurde die Planung als Gesamtwerk zusammengefügt und weitergeführt.

6.2 Verfahren

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 15. März 1993 beschlossen, den Bebauungsplan „An der grünen Bank“ einerseits zu ändern, um ihn

an neuzeitliche städtebauliche Vorstellungen anzupassen und andererseits auch um einen südlichen Bereich zu erweitern. Das als „Erste Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „An der grünen Bank“ benannte Planungsverfahren wurde am 9. April 1993 im Rhein-Lahn-Kurier mit dem Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht.

Die Aufstellung wurde erforderlich, um im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung herbeizuführen. Dies ist aufgrund der Komplexität nur mit Hilfe eines verbindlichen Bauleitplans möglich.

6.2.2 Verfahren für das Teilgebiet I (Nord)

(Hier nicht abgedruckt)

6.2.3 Verfahren für das Teilgebiet II (Süd)

(Hier nicht abgedruckt)

6.2.4 Verfahren für das Gesamtgebiet

(Hier nicht abgedruckt)

6.2.5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 20. Juni 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

6.2.6 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat bescheinigt, dass die Textlichen Festsetzungen nebst Planunterlage 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.

6.2.7 Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde anschließend am 6. Juli 2001 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 27 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.

6.3 Beschreibung des Plangebiets

6.3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lahnstein (Stadtteil Niederlahnstein) und grenzt unmittelbar an die Gemarkung der Stadt Koblenz (Stadtteil Horchheim) an.

Östlich verläuft die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 42, westlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet 'Im Lag'. Südlich an die Hermsdorfer Straße angrenzend liegt die Deines-Bruchmüller-Kaserne.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

6.3.2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung

6.3.2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit: Lahnsteiner Pforte im Naturraum „Oberes Mittelrheintal“ (BfLuR, 1974). Es handelt sich um den Mündungsbereich der Lahn in den Rhein, der sich in Form gestufter Talböden halbkreisförmig zwischen Braubach und Horschheim erstreckt.

Das Gelände ist westexponiert und fällt gegen Westen um etwa dreißig Meter ab. Der Geltungsbereich des Planes befindet sich in einer Höhenlage zwischen 130-160 Meter über NN.

6.3.2.2 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet befindet sich in der geologischen Einheit „Rheinisches Schiefergebirge“, das aus devonischen Sandsteinen, Quarziten, Schiefen und Grauwacken aufgebaut ist. Im Untersuchungsgebiet herrschen das devonische Grundgebirge aus glimmerführenden, sandigen Schiefertönen und quarzitischer Grauwacke vor, die in unterschiedlicher Mächtigkeit von quartären Sedimenten überlagert sind. Der anstehende Fels steht in Teilen flach an (bis 1,50 Meter unter derzeitigem Gelände). Die Überlagerung besteht aus Hanglehm, Hangschutt, umgelagertem Löss und eingeschalteten Bimsstufen (Schnug-Börgerding, 1993).

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Brachfläche, die als Schießstand genutzt wurde. Die Fläche ist im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz registriert. Diese Verdachtsmomente wurden im Rahmen eines Gutachtens durch das Institut für Geotechnik überprüft. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Schießanlage (Kugelfang, Anzeigendeckung) sind zum Teil noch vorhanden. Die durchgeführten Rammkernsondierungen ergaben, dass im Bereich der Ablagerungsfläche oberflächennah künstliche Auffüllungen liegen. Es handelt sich dabei überwiegend um umgelagerte Hangschuttmaterialien aus der Region. Es wurde keine flächige Kontamination des Untergrundes festgestellt. Schwermetalle, Arsen und Bodenluft zeigten keine signifikanten Auffälligkeiten.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Parkplatzfläche. Dabei handelt es sich um einen Bereich der in den 50-er oder 60-er Jahren des letzten Jahrhunderts aufgefüllt wurde. Es handelt sich hierbei um einen Aufschüttungsbereich bzw. Altlastenverdachtsfläche (LfUuG, 1997).

6.3.2.3 Wasserhaushalt

Ein genauer Aufschluss über die Hangwasser- und Grundwassersituation ergibt sich aus einem Gutachten, das beim 'Institut für Geotechnik' (IfG), Dr. Jochen Zirfas, in Auftrag gegeben wurde.

6.3.2.4 Klima

Das Klima im Bereich der Stadt Lahnstein ist dem subozeanischen Klimabereich mit gemäßigten Sommern und milden Wintern zuzurechnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im Mittel bei 9-10 Grad, die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600-700 mm.

Das Klima des Rheingrabens ist besonders in der westexponierten Lage des Planungsgebietes günstig für die Landwirtschaft. Infolge zusätzlicher Wärmespeicherung durch Gebäude, wasserundurchlässige Oberflächen und Emissionen durch Verkehr und Industrie gilt das vorherrschende Klima für den Menschen als lufthygienisch und klimatisch ungünstig.

Das Lokalklima wird geprägt durch die Reliefstruktur und derzeitige Flächennutzung in der Kombination als Acker, randstädtische Offenlandzone sowie Gehölzflächen. Der hohe Anteil an Vegetationsflächen insbesondere von Grünlandflächen und Obstwiesen (Verdunstungseffekte, Staubbindung) wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Zudem kann der Geltungsbereich als Kaltluftentstehungs- und ableitungsfäche gewertet werden, deren Bedeutung jedoch infolge z.T. starkem Bewuchs und Zerschneidung durch Bebauung bereits stark eingeschränkt ist.

6.3.2.5 Heutige potenziell natürliche Vegetation

(Hier nicht abgedruckt)

6.3.2.6 Biotoptypen und Flora

(Hier nicht abgedruckt)

6.3.2.7 Fauna

(Hier nicht abgedruckt)

6.3.2.8 Landschaftsbild und Erholungseignung

(Hier nicht abgedruckt)

6.4 Planungskonzeption

6.4.1 Übergeordnete Planungen

Lahnstein ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) als Mittelzentrum im „hoch verdichteten Raum“ ausgewiesen. Mittelzentren gelten als Standorte „für gehobenen Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung.“

Hoch verdichtete Räume sind als Standorte für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, aber auch Erholung, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die Regionalplanung verfolgt laut Regionalem Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald (RROP 1988) als Grundsatz und Ziel, die polyzentrische Struk-

tur im Verdichtungsraum Koblenz, zu dem auch die Stadt Lahnstein gerechnet wird, zu festigen und weiterzuentwickeln. Dazu sollen neben dem Ausbau der oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz unter anderem auch das Mittelzentrum Lahnstein weiter gestärkt werden.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist das Gebiet als Siedlungsfläche aus. Seitens der Regionalplanung gehört Lahnstein zu den zentralen Orten, die zukünftig - um mehr Wohnbevölkerung aufnehmen zu können - gezielte Wohnbaulandausweisung in ihrer städtebaulichen Planung vornehmen sollen.

Verkehrsmäßig befindet sich Lahnstein im Kreuzungsbereich der großräumig bedeutsamen Achsen in Richtung Nordwest bis Südost und Südwest bis Ost im Raum Koblenz mit Koblenz als Mittelpunkt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Geltungsbereich in einem Schwerpunktraum für den Freiraumschutz. Die Böden weisen demzufolge sehr hohe bis hohe Bodengefährdungen auf. Bei dem vorliegenden Klima handelt es sich im Oberrheingraben um landesweit bedeutsame thermische Belastungszonen.

Vorrangig ist die vordringliche Verbesserung der lufthygienischen Ausgleichsleistung in Tälern mit behinderter Durchlüftung und Minderung der Immissionsbelastung der Luft (Erhaltung der Talabwinde und Kaltluftabflüsse).

Die landespflegerische Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (Schnug-Börgerding, 1993) bezeichnet die betreffenden Flächen als „innerörtliche Freiflächen mit Reststrukturen der ehemaligen Kulturlandschaft bzw. Flächen mit Acker- und Grünlandnutzung“.

Für den Artenschutz werden als vordringliche Ziele, die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Gehölz- und Gartenstrukturen in Verbindung mit den Streuobstrelikten als „struktureicher Rückzugsraum für Flora und Fauna im Siedlungsbereich“ festgehalten (Schnug-Börgerding, 1993).

6.4.2 Planungsgrundlagen

Die Stadt Lahnstein gehört zum Verdichtungsraum Koblenz, gekennzeichnet durch eine vergleichsweise hohe Dichte an Bevölkerung und Arbeitsplätzen. Als Mittelzentrum von der Regionalplanung ausgewiesen, hat die Stadt zentralörtliche Bedeutung für die gehobene Versorgung. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist Lahnstein als Gewerbestandort und Erholungsgemeinde ausgewiesen.

Als Mittelzentrum mit stark ausgeprägtem Einzugsgebiet hat Lahnstein eine Beschäftigungsquote von über 100 %, wobei die „Arbeitseinpender“ vorwiegend den gewerblichen Bereich betreffen. Dagegen gibt es im Dienstleistungsbereich überwiegend „Arbeitsauspender“ nach Koblenz, folglich auch eine große Zahl „Wohnungseinpender“ von Koblenz nach Lahnstein.

Um insgesamt auf eine möglichst günstige Bevölkerungsverteilung hinzuwirken, soll innerhalb der Region kein Teilraum größerer Wanderungsgewinne zu Lasten anderer Räume erzielen. Das bedeutet, dass in den ländlichen Räumen ein ausreichendes Arbeitsangebot geschaffen wird und in den Verdichtungsräumen (respektive auch in Lahnstein) durch qualitativ verbesserte Wohnmöglichkeiten, einfacheren Eigentumserwerb und attraktives Wohnumfeld, Wanderungsverluste abgebaut werden, um damit auch zunehmende Pendlerströme einzudämmen.

Der Bedarf an Wohnflächen wird aufgrund der sich ändernden Sozialstruktur (beispielsweise Zunahme kleinerer Haushalte, insbesondere auch Einpersonenhaushalt) und der wachsenden Wohnansprüche („Wohlstandsnachfrage“) weiter zunehmen. Ziel der Regionalplanung ist es, zusätzliche Wohnbauflächen, die über den Bedarf der Eigenentwicklung hinausgehen, auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Im Verdichtungsraum Koblenz gehört die Stadt Lahnstein zu den Gemeinden mit besonderer Bedeutung für die Eigenentwicklung der Region, das heißt, aus regionalplanerischer Sicht soll sie mehr Einwohner aufnehmen können. Das wiederum bedeutet, es muss für eine ausreichende Wohnbauandausweisung und eine weit-sichtige Bodenvorratspolitik seitens der Gemeinde Sorge getragen werden.

Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft bei etwa 30 % der Bevölkerung der Wunsch bestehen wird, in verdichteter Bebauung stadtnah zu wohnen. Der entsprechende Bedarf ist nach Möglichkeit in den inneren Ortslagen Mittelzentren und zentralen Orte innerhalb der Verdichtungsräume unterzubringen.

Von Bedeutung, insbesondere für die Neuausweisung von Bauland, ist die besondere naturräumliche Lage Lahnsteins zwischen Rhein- und Lahntal. Dadurch ergeben sich nicht nur schwierige Verkehrsverhältnisse, sondern auch die Bauflächen-erweiterung ist stark eingeschränkt, da sie fast nur noch in den Hangbereichen möglich ist und selbst dort durch die Schutzfunktion Wald nur beschränkte Aus-maße einnehmen kann.

Aktuelle Zahlen, Trends und Prognosen zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen im Bereich Lahnstein sehr hoch ist. Wie in anderen, vergleichbaren Verdichtungsräumen auch, kann man von einer „spezifischen Wohnungsnot“ sprechen. Diese Situation wird verschärft durch die Eigenentwicklung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die im Rhein-Lahn-Kreis besonders in den Städ-ten Lahnstein und Bad Ems stark voranschreitet.

Betrachtet man dagegen die Angebotsstruktur, ist zu beachten, dass es sich bei den Baufertigstellungen von durchschnittlich achtzig Wohneinheiten pro Jahr zum großen Teil um Eigenheimbildung handelt und nicht um eine Bedarfsdeckung im Mietwohnungsbau für Wohnungssuchende mittlerer und unterer Einkommensgren-zen.

Außerdem ist festzustellen, dass ein großer Teil der baureifen Grundstücke in Lahnstein auch nach einigen Jahren nicht bebaut oder aber durch die hohen Grundstückspreise nur eine Käuferschicht höherer Einkommen angesprochen wird. Hier entsteht eine Kluft zwischen Baureifmachung von Grundstücken seitens der Gemeinde und der Realisierung von Wohnraum durch den Grundstücksbesitzer bzw. entsprechenden Investor.

6.4.3 Struktur des Gebietes und seiner Umgebung

Für den nordöstlichen Bereich gibt es seit 1985 den Bebauungsplan Nr. 10 - An der grünen Bank. Ein Teilbereich, die Theodor-Zais-Straße, ist bereits bebaut mit einer ein- bis zweigeschossigen Reihenhausbauung. Östlich schließt sich der Bebau-ungsplan Nr. 6 - Oberer Lagweg (ebenfalls rechtsverbindlich seit 1985) an. Dieses Gebiet ist zum größten Teil bebaut, vorwiegend mit Einfamilienhäusern. Lediglich einzelne Grundstücke im Randbereich zum Waldgebiet sind noch unbebaut, aber erschlossen.

Das gesamte Gebiet ist umschlossen von bestehender Bebauung (Wohngebiete und Kasernengelände) bzw. von potenziellen Baugebieten. Daher handelt es sich nicht um eine Stadtranderweiterungsfläche, sondern vielmehr um eine große unbebaute Freifläche innerhalb eines bebauten Bereiches im Stadtgebiet (Flächenschluss).

Nördlich wird das Gebiet begrenzt durch drei- bis viergeschossige Zeilenbauten (Koblenz-Horchheim) bzw. verschiedenen Freiflächennutzungen. Östlich grenzt das Wohngebiet 'Im Lag' an, vorwiegend mit zweigeschossigen Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser mit Satteldach und einigen zweigeschossigen Zeilenbauten im Geschosswohnungsbau überstellt. Westlich wird das Gebiet geprägt durch das Kasernengelände mit zweigeschossigen Hallenbauten (Lagergebäude) und dreigeschossigen Gebäuden als Unterkünfte (überhohe Geschosse), jeweils mit Satteldach.

Insgesamt ist die umgebende Bebauungsstruktur gekennzeichnet durch eine geringe Dichte, eine offene Bauweise, vorwiegend zweigeschossig mit Satteldach und die beiden Nutzungsstrukturtypen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet militärisches Gelände“.

Das Gebiet zeichnet sich als große zusammenhängende Freifläche mit verschiedenartigen Grünstrukturen aus. Der nördliche Teil ist geprägt durch einen hohen Anteil an Gehölz und Obstbäumen sowie Ackerflächen, vorwiegend für Gemüseanbau. Südlich bestimmen strukturreiche Gärten, die Freiflächennutzung, unterbrochen von Acker- und Wiesenflächen sowie Gehölz- und Obstbaumbestand.

Aus landschaftsplanerischer Sicht hat die Fläche neben besonderer Arten- und Biotopschutzfunktion sowie Orts- und Landschaftsbildprägender Funktion insbesondere eine siedlungsklimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

6.4.4 Planungsgrundsätze

Die Planung geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,*
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,*
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,*
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,*
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur im unbedingt notwendigen Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,*
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im städtischen Gefüge sicherstellen,*
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.*

6.4.5 Entwurfsüberlegungen

Als eines der wichtigsten Kriterien für den Entwurf des neuen Baugebietes gelten die Überlegungen zu einer städtebaulich ansprechenden, aber dennoch wirtschaftlichen Erschließung der neuen Wohngrundstücke. Dabei musste im nördlichen als auch südlichen Teilgebiet von unterschiedlichen Rahmenbedingungen ausgegangen werden.

Fixpunkt im nördlichen Teil ist die bereits vorhandene und ausgebaute Theodor-Zais-Straße, die schon Mitte der achtziger Jahre als erster Abschnitt der Gesamterschließung von der Hermsdorfer Straße aus angelegt wurde. Analog zum damaligen Bebauungsplan sollte die Theodor-Zais-Straße die nördliche Hälfte des Gebietes mit einer Einpunktanbindung erschließen, die sich in einer Ringerschließung gabelt.

Dieser Entwurf wurde allerdings nach Durchführung von Bürgerbeteiligung und Offenlage verworfen, nachdem sich der Stadtrat den vorgebrachten Einwendungen der Anwohner angeschlossen und diese als berechtigt akzeptiert hatte. Für die endgültige Planung wurde der Entwurf daher dahingehend geändert, dass die gesamte Theodor-Zais-Straße mit einer zweifachen Anbindung an die Hermsdorfer Straße versehen wird. Mit der damit gewonnenen Leistungsfähigkeit der Baugebietsanbindung konnte auch eine vormals diskutierte Einschränkung über die Zahl der Wohneinheiten entfallen und das Gebiet nördlich der Hermsdorfer Straße die gleichen Festsetzungen erhalten wie die benachbarte südliche Hälfte.

Mit einer Einpunktanbindung an die Hermsdorfer Straße wird der südliche Teil des Baugebietes erschlossen. Hier galt es bei der Planung zu berücksichtigen, dass die Voraussetzungen für eine Weiterführung dieser Straße geschaffen werden. Zu beachten war, dass die Planung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Gesamtkonzept mit der Erschließung aller Flächen oberhalb - östlich - des Kasernengeländes gesehen werden mussten.

Insoweit wurde als erster Planungsgedanke festgehalten, eine Haupterschließungsstraße für diese, als auch die später angrenzenden südlichen Flächen vorzuhalten. Dabei sollte eine solche Straße keinesfalls den Charakter einer Durchgangsstraße erhalten, wodurch auch das Wohnumfeld angrenzender Bauflächen leidet. Insoweit musste versucht werden, von einem geradlinigen Charakter dieser Straße abzukommen. Erreicht wurde dies durch eine geschwungene, zweifach aus der Geradlinigkeit abgesetzten Trassenführung, die zwar nicht die Leistungsfähigkeit der Straße schwächt, ihr aber den „Durchschuss-Charakter“ nimmt.

In dieser Haupterschließungsstraße eingehängt sind drei Stichstraßen, von denen zwei nochmals in sich weiter verzweigen und so flächenmäßig das innere Gelände erschließen. Zur Vernetzung der Straßenbeziehungen wurde ein separater Fußweg zum Unteren Lagweg eingeplant, ebenso wie Fußwege durch die öffentlichen Grünflächen geführt werden können und damit zu kürzeren Wegeverbindungen beitragen.

Die konsequente Umsetzung des hierarchischen Straßensystems trägt zur Schaffung von in sich abgeschlossenen Bereichen bei, in denen sich die Gebäude um die neu entstandenen Platzsituationen gruppieren und somit kleine Wohnhöfe schaffen. Vermieden sollte die Anlage von Gemeinschaftseigentumsanlagen, die nur durch vertragliche Ausgestaltung aller Beteiligten umgesetzt werden können. Vielmehr entstehen so „halb-öffentliche“ Räume, die von der Allgemeinheit genutzt werden können und auch sollen - aber den gebietsfremden Verkehr außen vorlassen.

Die Erschließung des Baugebietes durch separate Stichstraßen erfordert allerdings, dass an deren Enden ausreichende Wendemöglichkeiten für mehrachsige Fahrzeuge - insbesondere zur Ver- und Entsorgung - geschaffen werden müssen.

Diese Wendeanlagen, in die ein Kreis mit einem Durchmesser von mindestens sechzehn Meter einbeschrieben werden muss, bringen allerdings einen hohen Versiegelungsgrad und damit auch erhöhte Kosten mit sich. Aus diesem Grund wurde eine Lösung erarbeitet, die lediglich die beiden haupterschließenden Stichstraßen mit einer großflächigen Wendemöglichkeit versieht, welche mehrachsigen Fahrzeugen ein Wenden „in einem Zug“ ermöglicht.

Die hiervon rechtwinklig abzweigenden Stichstraßen erhalten Wendemöglichkeiten nach den 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE', welche mehrachsigen Fahrzeugen ein Wenden nur unter dem Vorbehalt des „Zurückstoßens“ ermöglicht.

Da Müllentsorgungsfahrzeuge ohne Einweisung nicht rückwärts fahren dürfen, musste planerischerseits für diesen Ausnahmefall eine eigene Lösung geschaffen werden: Hierzu ist an den Einmündungsbereichen aller Stichstraßen, die keine Wendemöglichkeit für mehrachsige Fahrzeuge aufweisen, eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ vorgesehen, welche auch für die Abfallentsorgung gilt. Auf dieser Fläche sind gegebenenfalls am Abfuhrtag die Müllbehälter derjenigen Gebäude aufzustellen, die nicht auf direktem Wege vom Entsorgerfahrzeug angefahren werden können.

In der Abwägung der Vor- und Nachteile wird dieser Lösung, die eine ordnungsgemäße Müllabfuhr ermöglicht, den Vorzug gegeben. Nicht zuletzt ermöglicht diese Variante auch, dass die Stichstraßen einen Wohnwegcharakter behalten können oder an den Abfuhrtagen ein Parkverbot ausgesprochen werden müsste.

Ebenso wie die Führung der Erschließungsstraßen, trägt auch Zahl, Form und Anordnung der Baugrundstücke zur Prägung des Gebietes bei. Dabei galt es einerseits, eine Vielzahl unterschiedlicher Baugrundstücke vorzuhalten, um die Nachfrage nach Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser befriedigen zu können. Dem konnte weitestgehend Rechnung getragen werden, doch sollten bestimmte städtebauliche Vorstellungen, die auch von den Haupterschließungsstraßen geprägt werden, eingehalten werden.

So soll insbesondere durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße gewährleistet bleiben, dass entlang der Hermsdorfer Straße und der Haupterschließungsstraße durch den südlichen Teil des Baugebietes größere Grundstücke vorgehalten werden, die vorzugsweise zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern prädestiniert sind. Solche Gebäude sind andererseits durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in denjenigen Gebieten ausgeschlossen, die durch Stichstraßen erschlossen werden.

Ungeachtet dessen ist das Baugebiet durch die Wahl der getroffenen Festsetzungen so ausgelegt, dass sich sein Charakter an die bereits vorhandene Bebauung anlehnt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse, die lediglich im WA1 und WA2 ausnahmsweise um ein weiteres Vollgeschoss überschritten werden darf, begrenzt die Kubatur der künftigen Baukörper auch im Zusammenspiel mit den Festsetzungen über Wand- und Firsthöhen.

Diese maßstab-bestimmenden Festsetzungen stellen im Grunde auch die einzigen entscheidenden Einschränkungen dar, die der künftige Bauherr zu beachten hat.

Weitergehende Regelungen, die die Baufreiheit einschränken, sollen nicht getroffen werden, zumal es auch nach aktueller Rechtsprechung nicht gerechtfertigt ist, durch örtliche Bauvorschriften und Verwendung bestimmter Materialien einen einheitlichen Charakter des Baugebietes erzwingen zu wollen.

Dennoch müssen auch der Baufreiheit Grenzen gesetzt werden, die ein „Ausreizen“ der Bebauungsmöglichkeiten insoweit limitiert, als dass es dem Gesamtbild des Baugebietes und seiner künftigen Bewohner schaden könnte. So war zu berücksichtigen, dass durch die alleinige Angabe von Wand- und Firsthöhen zwar der Kubatur des Gebäudes Grenzen gesetzt sind, der optische Eindruck hingegen durch überbreite Dachaufbauten oder sogenannte „Dritte Giebel“ eine weitaus intensivere Bebauung vermitteln kann.

Trotz des Bestrebens, die Bebauungsmöglichkeiten so großzügig wie möglich zu halten und die getroffenen Festsetzungen überschaubar zu belassen, waren auch eine Reihe von landespflegerischen Vorgaben umzusetzen, mit der der durch die Bebauung vollzogene Eingriff in Natur und Landschaft gemindert bzw. ausgeglichen wird.

Hierzu gehören Maßnahmen, die auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführen sind, ebenso aber auch eine Reihe von Vorgaben für die privaten Bauherrn, die sie bei der Gestaltung ihrer Grün- und Freiflächen zu beachten haben.

Die zum Teil im gewissen Rahmen zwingend vorgeschriebene Verwendung regionstypischer und standortgerechter Bäume und Sträucher trägt somit einerseits dazu bei, dass der Eingriff in Natur und Landschaft geringer wird, führt aber gleichzeitig dazu, dass eine ökologische Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand stattfindet.

Die landespflegerische Bilanzierung kommt somit zu einem ausgeglichenen Verhältnis, welches ansonsten nur durch eine Bepflanzung oder Rekultivierung externer Ausgleichsflächen zu erreichen gewesen wäre. Die damit verbundenen Kosten wären zwangsläufig auch zur Erschließung des Baugebietes addiert worden, was der Gesamtzielsetzung des kostensparenden Bauens für „junge Familien“ zuwider gelaufen wäre.

Eine besondere Situation war im bebauten Bereich um die Theodor-Zais-Straße zu beachten. Diese Gebäude wurden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 - An der grünen Bank errichtet, welcher in den Jahren 1983 bis 1985 aufgestellt wurde und mit der Bekanntmachung am 27. März 1985 Rechtskraft erhielt.

Im Zuge der Änderung/Erweiterung des damaligen Bebauungsplanes mussten auch für diesen bebauten Bereich neue Festsetzungen formuliert werden, da eine Übernahme der alten Fassung nicht möglich ist. Zum einen wäre es weder aus städtebaulich-gestalterischen Gründen noch im Zuge der Gleichbehandlung gerechtfertigt, hier gänzlich andere Anforderungen an die Gebäude zu stellen, als es bei den gleichgelagerten umliegenden Gebieten der Fall ist. Auch haben sich einige Vorstellungen der Baugestaltung in den letzten fünfzehn Jahren gewandelt, so dass eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse durchaus gefordert werden könnte. Nicht zuletzt sind die früheren Festsetzungen aufgrund mehrfacher Novellierungen der Baugesetzgebung (BBauG/BauGB und LBauO) in der damals gefassten Form heute nicht mehr zu übernehmen.

Durch die aktuellen Festsetzungen werden im Zuge der neuzeitlichen Bauvorstellungen größere Spielräume offeriert als es noch vor fünfzehn Jahren der Fall war.

Inbesondere aus kommunalpolitischer Sicht sollte daher darauf geachtet werden, die Überarbeitung der Festsetzungen für diesen Bereich mit Bedacht vorzunehmen. Daher wurde neben den bereits entwickelten Baugebieten WA1-4 ein Baugebiet WA5 formuliert, welches sich zwar am Eigenheimbau des Gebietes WA3 anlehnt, aber in den Grundzügen Werte der ursprünglichen Planung beibehält.

6.4.6 Erläuterungen zur Beachtung wesentlicher Belange

6.4.6.1 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

(Hier nicht abgedruckt)

6.4.6.2 Belange des Wasserhaushaltes

Ein genauerer Aufschluss über die Hangwasser- und Grundwassersituation ergibt sich aus einem Gutachten, das beim 'Institut für Geotechnik' (IfG), Dr. Jochen Zirfas, in Auftrag gegeben wurde.

Die Ergebnisse der hydraulischen Feldversuche/Versickerungssituation stellen sich wie folgt dar und lehnen die Anlage von Versickerungseinrichtungen im Planungsgebiet ab:

Aufgabenstellung des IfG war es, im Rahmen der geotechnischen Standortanalyse auch die Versickerungssituation zu beurteilen und hierauf aufbauend zu bewerten, inwieweit eine Versickerung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswässer im Erschließungsgebiet möglich ist.

Für den Bau und die Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von schädlich verunreinigten Niederschlagswässern gilt das Arbeitsblatt ATV A 138.

Im Kapitel 2.2 vorgenannten Arbeitsblattes werden die hydrogeologischen Anforderungen an den Untergrund definiert. Demnach kommen für Versickerungen ausschließlich Lockergesteine in Frage, deren Durchlässigkeit im Spektrum von $k_f = 5 \times 10^{-3}$ m/s bis 5×10^{-6} m/s liegt.

Die Beurteilung der Durchlässigkeit kann dabei entsprechend den Empfehlungen im Arbeitsblatt empirisch auf Basis von Kornverteilungsanalysen erfolgen bzw. es sind hydraulische Feldversuche (Absinkversuche) zu wählen.

Unabhängig davon sollte aus betrieblichen Gründen eine möglichst einheitliche Baugrundsichtung vorherrschen.

Aus geotechnischer Sicht kommen für gezielte Regenwasserversickerungen grundsätzlich nur die quartären Löss- und Lösslehmablagerungen bzw. der Hangschutt in Betracht. Für diese beiden Bodenarten hat das IfG Kornverteilungsanalysen vorgenommen.

Die Ermittlung der Untergrunddurchlässigkeit auf Basis der Kornverteilungskriterien in Anlehnung an die Empfehlung des Arbeitsblattes ATV 138 A ist nicht möglich, da es sich bei beiden Böden um schlammkornreiche Erdstoffe handelt. Der Anteil der Schlammkornfraktion wurde im Löss bzw. Lösslehm mit rd. 67 % ermittelt.

Im Hangschutt liegt der Schlammkornanteil an einer exemplarisch untersuchten Probe bei 25 %, so dass die empirischen Formeln für beide Bodenarten keine Gültigkeit mehr besitzen.

Dieses Ergebnis deutet bereits darauf hin, dass der Untergrund zu schwach durchlässig ist.

Aus Fachliteraturangaben lässt sich für die zur Versickerung in Betracht zu ziehenden Böden ein Durchlässigkeitswertespektrum von $k_f = \text{rd. } 10^{-7}$ m/s bis 10^{-9} m/s abschätzen.

Die tatsächliche Untergrunddurchlässigkeit wurde feldversuchstechnisch durch sogenannte Permeabilitäts-Infiltrations-Versuche (PIV-Tests) analysiert.

Hierzu wurden im Baufeld insgesamt drei Versuche in den potenziellen Versickerungsschichten durchgeführt. Die dabei festgestellten Durchlässigkeitsparameter stehen im Einklang mit Fachliteraturangaben und verifizieren insofern die vorgenommene Voreinschätzung, dass am Projektstandort ungünstige Versickerungsbedingungen vorherrschen.

Die vorliegenden Böden im Infiltrationsbereich der Versuchsanordnung sind als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig zu klassifizieren und erfüllen nicht die Mindestdurchlässigkeitsanforderung nach dem Arbeitsblatt ATV A 138.

Der Bau und die Bemessung von Versickerungsanlagen ist daher am Projektstandort nicht möglich.

Sofern dennoch Versickerungseinrichtungen konzipiert werden, können über diese Anlagen nur nicht quantifizierbare Wassermengen versickern. Der überwiegende Teil der Wasser müsste über Notsysteme der Kanalisation oder einer anderen geeigneten Vorflut zugeführt werden.

Das IfG empfiehlt daher grundsätzlich alternative Konzepte der Regenwasserbewirtschaftung zu wählen und auf Versickerungsanlagen zu verzichten.

Der Vollständigkeit halber wird dokumentiert, dass aufgrund der nur geringen Untergrounddurchlässigkeit auch der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen (Ökopflaster) nicht bzw. nur in Verbindung mit einer Drainage zur Entwässerung der Frostschutz- und Tragschicht zulässig ist. Die Fassung und Ableitung von Niederschlagswässern aus dem Oberbau stellt technisch zwar eine praktikable Lösung dar, widerspricht allerdings dem eigentlichen Ziel wasserdurchlässiger Beläge und wird daher nicht zur Anwendung empfohlen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus geotechnischer Sicht die Anlage von Versickerungseinrichtungen abzulehnen ist.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28. August 2000 im Rahmen der Abwägung wie folgt entschieden:

Einstimmig beschließt der Stadtrat sodann, (...) auf die Einrichtung von Versickerungsanlagen aufgrund der gutachterlichen Untersuchung zu verzichten.

6.4.6.3 Altlastenproblematik

Zur Einschätzung der Altlastenproblematik wurde eine historische Nutzungsrecherche und anschließende gutachterliche Untersuchungen in Auftrag gegeben, die mit der Kennung G, H, J, K, L, M und N versehen und der Bebauungsplanung beigelegt wurden. Deren Ergebnisse stellen sich auszugsweise wie folgt dar:

In Bezug auf die Flusstäler von Rhein und Lahn befindet sich das Erschließungsgebiet in den höher gelegenen Geländeabschnitten. Die allgemeine Neigung des Geländes ist durch die Lage des Areals von der Hügelflanke des Lichterkopfes geprägt und zum Rheintal hin, d.h. nach Westen, orientiert. Die Geländehöhen im Areal verlaufen dabei im Spektrum von etwa 130 m NN im Westen und 158 m NN im Osten. Die ursprüngliche Geländesituation ist, soweit morphologisch erkennbar, in den wesentlichen Abschnitten des Baugebietes noch erhalten.

Lediglich an der Ostseite des Geländes entlang dem Unteren Lagweg befindet sich eine aufgeschüttete Fläche, welche z.Zt. als Parkplatz genutzt wird. Diese Fläche besitzt die Abmessungen von ungefähr 140 x 50 Meter. Eine Abgrenzung der Ablagerungsfläche in der Örtlichkeit ist durch die deutlich erkennbaren Auftragsböschungen des Ablagerungskörpers gegeben.

Das IfG Dr. Jochen Zirfas wurde beauftragt, auf dem Projektgelände geotechnische und umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Hierzu wurde im Vorfeld ein entsprechendes Leistungsverzeichnis, auf dessen Grundlage der Auftrag erteilt wurde, übermittelt. Aufgrund der Erkenntnisse während der Untersuchungen und der Hinweise auf die Aufschüttungsfläche wurde dem Auftraggeber empfohlen, das weitere Untersuchungsprogramm mit der SGD Nord abzustimmen, um hier von vornherein alle Gesichtspunkte möglicher Untersuchungen zu berücksichtigen.

Durch das IfG wurde entsprechend den Auflagen der SGD Nord eine historische Nutzungsrecherche durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem entsprechenden Bericht des IfG vom 31.07.2000 aufgeführt.

Ergänzend wurden Bodenluftuntersuchungen auf dem Projektgelände vorgenommen.

Im Rahmen eines Telefongesprächs mit der o.g. Fachbehörde in Montabaur wurde grundsätzlich abgestimmt, dass keine weiteren Bodenuntersuchungen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen erforderlich werden und die bisherigen Ergebnisse Boden und Bodenluft in einem Bericht zu dokumentieren sind. Die Behörde führte aus, dass sie grundsätzlich einer Bebauung unter der Auflage, dass die Aushubarbeiten bei den Baumaßnahmen in diesem Ablagerungsbereich fachtechnisch überwacht werden, zustimmen wird. Im Folgenden werden die Untersuchungsergebnisse dokumentiert und bewertet.

Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen zur Altablagerungsfläche „Unterer Lagweg“, Lahnstein, Register-Nr. 14500075/215, führten zu den folgend kurz zusammengefassten Ergebnissen.

Die Ablagerungsfläche hat die Abmessungen von ca. 140 Meter in Nord/Süd-Richtung mal 50 Meter in Ost/West-Richtung. Anhand der Gesamtmorphologie in dem Bereich ist die Fläche im Gelände deutlich zu erkennen.

Auf dem Projektgelände wurden insbesondere in den 50-er Jahren Ablagerungen von Erdaushub und untergeordnet Bauschuttmaterialien vorgenommen, die im Rahmen der Bebauung des umliegenden Geländes aufgeschüttet wur-

den. Hinweise auf sonstige, insbesondere gewerbliche Nutzung oder Verbringung gewerblicher Abfälle liegen nicht vor.

Im Bereich der Ablagerung wurden künstliche Auffüllungen in der Größenordnung von rund vier bis fünf Meter im Osten bis hin zu mehr als sechs Meter im Westen erkannt. Das Material setzt sich in erster Linie aus Erdaushubmaterialien mineralischer Natur zusammen. Ferner sind untergeordnet Bauschuttrelikte zu erkennen. Sehr vereinzelt wurden in sehr geringen Mengen Schlackenanteile erkannt, ohne dass es sich hier jedoch um korrelierbare Schichten oder länger auszuhaltende Flächen handelt.

Zur Prüfung einer möglichen Bodenbelastung wurde durch das IfG eine Mischprobe der oberflächennahen Auffüllmaterialien (MP 1) erstellt. Sie wurde einer Untersuchung auf die Parameter der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ unterzogen.

Die Untersuchungsergebnisse ergaben keine signifikanten Konzentrationserhöhungen. Das untersuchte Material ist im abfalltechnischen Sinne der LAGA-Zuordnungsebene Z 1.1 zuzuordnen. Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung der untersuchten Stoffe für den Wirkungspfad Boden/Mensch und die Nutzungs-kategorie Kinderspielplätze wurden unterschritten.

Diese analytischen Untersuchungsbefunde bestätigen grundsätzlich den organoleptischen Befund der Materialien.

Neben den Bodenuntersuchungen wurden Bodenluftuntersuchungen durchgeführt und entsprechende Bodenluftproben auf die Permanentgase analysiert.

Die Untersuchungsergebnisse ergaben keine signifikanten Auffälligkeiten. Insbesondere Methan wurde nicht nachgewiesen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen somit insgesamt keine Hinweise auf signifikante Belastungen im Bereich der Altlagerungsfläche.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur hat hierzu mit Schreiben vom 26.10.2000 Stellung genommen:

Im Teilgebiet I und II des Bebauungsplanes „Nr. 10 - An der grünen Bank“ liegt die kartierte Altablagerung mit der Erfassungsnummer 14100075-215.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein wurde auch die o.g. Altablagerung zur Wohnbebauung vorgesehen. In den Jahren 1997 bis 1999 wurden zwischen Ihnen und der ehemaligen Bezirksregierung Koblenz Besprechungen und verschiedener Schriftverkehr zum Umfang der notwendigen Untersuchungen geführt. Im letzten Schreiben der Bezirksregierung vom 12.03.1999, Az.: 14100075-/212, /213, /215, wurde auf ein Schreiben vom 11.08.1997 Bezug genommen. Darin wurde dem vorgeschlagenen Parameterumfang Ihres Schreibens vom 03.07.1997 zugestimmt. Darüber hinaus wird vorab eine historische Erkundung (Akteneinsicht, Luftbild- und Kartenauswertung etc.) sowie Bodenluftanalysten für erforderlich gehalten. Den Erhebungsbogen und den Lageplan füge ich nochmals bei. Ich weise darauf hin, dass für die überlassenen Erhebungsunterlagen der Datenschutz zu gewährleisten ist.

Für die Altablagerung im Teilgebiet II wurde diese Untersuchung (Gutachten vom 16.08.2000, Az.: kt/ui) für das Grundstück 3806/13 durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Limburg, bereits durchgeführt. Es wurden bei der Untersuchung keine wesentlichen Belastungen festgestellt. Ich stelle die Bedenken gegen die Bebauung der Altlast auf dem vg. Grundstück zurück, wenn die folgenden Nebenbestimmungen beachtet werden und Bestandteil der Baugenehmigung werden.

(1) Sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

(2) Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen. Er bedarf der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und ist durch diese in seine Aufgaben einzuweisen. Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Baubeginn zwecks diesbezüglicher Terminabsprache mit der Regionalstelle in Montabaur in Verbindung zu setzen. Der Regionalstelle ist die Möglichkeit zur Überprüfung der Arbeiten zu geben.

(3) Sollten bei den Arbeiten unerwartete Kontaminationen oder Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, zu benachrichtigen. Das schon geborgene kontaminierte Material ist zwischenzulagern, und die Baustelle ist abzusichern. Eine Erfassung und Dokumentation der kontaminierten Bereiche sowie der bereits geborgenen Abfälle hat durch einen Gutachter zu erfolgen.

(4) Der Abschluss der Arbeiten ist der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, anzuzeigen. Dem Amt ist die Möglichkeit zur Inaugenscheinnahme der Baugrube bzw. der Baustelle zu geben.

(5) Nach Abschluss der Maßnahme ist ein zusammenfassender Bericht der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Altablageungskatasters darzustellen. Der Verbleib der im Rahmen der Baumaßnahme entsorgten Massen ist an Hand von Lieferscheinen/Wiegescheinen bzw. Annahmebestätigungen der Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen.

(6) Sofern durch die Anlage nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen - insbesondere zum Schutz des Grundwassers - vorbehalten.

Da eine „Festsetzung“ dieser Nebenbestimmungen, die später im Baugenehmigungsverfahren übernommen und damit Bestandteil der Baugenehmigung werden sollen, im Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 9 BauGB nicht möglich ist, können sie nur unter „Hinweise und Empfehlungen“ zitiert werden. Über eine Fußnote wird aber schon innerhalb der Textlichen Festsetzungen auf diesen Passus verwiesen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20. November 2000 im Rahmen der Abwägung wie folgt entschieden:

Einstimmig beschließt der Stadtrat, dem Abwägungsvorschlag des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses folgend, (...) die Empfehlung zur Altlastenproblematik in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Folgende Eingabe zu diesem Thema wurde seitens des Geologischen Landesamtes Rheinland-Pfalz vorgebracht:

Aus geowissenschaftlicher Sicht werden zum o.g. Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bodenkundliche Landesaufnahme: die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG und BBodSchV) sind bei Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beachten.

Hydrogeologie und Rohstoffgeologie: keine Einwände.

Ingenieurgeologie: Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben den DIN 1054 sind zu empfehlen.

Der Sachverhalt wurde vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Belange wurden bei der Planung beachtet und werden bei der Bauausführung Berücksichtigung finden.

Die bereits in den Textlichen Festsetzungen zum Teilgebiet II enthaltenen Empfehlungen zur Baugrundsituation, die aufgrund einer umwelttechnischen Untersuchung erarbeitet wurden, werden auch für das Teilgebiet I übernommen.

6.4.6.4 Belange des Immissionsschutzes

Die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Hermsdorfer Straße, den gleichnamigen Gewerbepark und den Pkw-Parkplatzverkehr der Deines-Bruchmüller-Kaserne waren zu ermitteln und beurteilen. Hierzu wurde eine Gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, die das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, als von der IHK Koblenz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit Datum vom 28.08.2000 abgegeben hat. Das Gutachten wurde mit der 'Kennung F' versehen und ist der Bebauungsplanung beigelegt.

6.4.6.4.1 Immissionsproblematik aus dem geplanten Gewerbepark

In Bezug auf den seit November 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Hermsdorfer Straße“ erfolgte die Berechnung der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der im entsprechenden Bebau-

ungsplan festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel. Hiervon ausgehend zeigt sich, dass sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit im Plangebiet „An der grünen Bank“ der geltende Immissionsrichtwert - 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts - eingehalten wird.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen sind an den im Plangebiet möglichen Wohngebäuden weder Richtwert- noch Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten.

6.4.6.4.2 Immissionsproblematik aus dem Verkehr der Hermsdorfer Straße

Die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen durch die Hermsdorfer Straße wurden unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen des Prognosejahres 2015, die auf Zählwerten vom 17. August 2000 basieren, berechnet. Die Berechnungen zeigen, dass im Nahbereich zur Hermsdorfer Straße sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit Überschreitungen der geltenden Orientierungswerte (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) gegeben sind. Entsprechend sind hier schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sich die Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche durch aktive Maßnahmen (Wände oder Wälle mit Höhen von 2,50 bis 3,00 Meter) zur Tageszeit ausreichend schützen ließen.

Aus planerischer Sicht bietet das Gutachten des Weiteren die Möglichkeit eines ausreichenden Schutzes durch die Einhaltung entsprechender Abstände an. Bezogen auf die Tageszeit müssten die Wohngebäude einen Abstand von fünfzehn bis fünfzig Meter zur Hermsdorfer Straße einhalten. Fenster von Schlafräumen der straßennahen Bauzeile (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) sollten ausschließlich in den straßenabgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden. In Bezug auf die Nachtzeit müssten die Abstände sogar zwischen zwanzig und fünf- undsechzig Meter betragen. Bei Einhaltung dieser Schutzabstände könnten Fenster von Schlafräumen sogar straßenzugewandt angeordnet werden, wären jedoch auch für diesen Fall straßenabgewandt zu empfehlen, da gemäß Hinweisen der DIN 18005 bei Pegeln von 45 dB(A) und leicht geöffneten Fenstern (gekippt) ein ungestörter Schlaf kaum mehr möglich ist.

Bezogen auf die Orientierungswerte eines Mischgebietes - so errechnet das Gutachten - müssten die Schutzabstände für die Tageszeit bis zu fünfzehn Meter und für die Nachtzeit bis zu fünfundzwanzig Meter betragen. Allerdings steht eine Mischgebiets-Ausweisung aufgrund der planerischen Vorgaben und der Darstellung im Flächennutzungsplan außer Frage. Es wäre auch kaum davon auszugehen, dass sich hier eine Mischgebiets-adäquate Nutzung etablieren könnte.

Selbst diese Aufwendungen - entweder als bauliche Wand/Wall-Konstruktion oder als bauland-verlustreiche Einhaltung von Abstandsflächen - tragen dem Ziel eines uneingeschränkten Lärmschutzes nicht Rechnung. So ist zu berücksichtigen, dass die Obergeschosse der angestrebten mehrgeschossigen Bebauung ohnehin nicht durch den Wall geschützt würden - also wiederum auf passive Maßnahmen zurückgegriffen werden müsste.

Derartige Lärmschutzmaßnahmen kommen auch aufgrund der seit Jahren gefestigten Planung als der örtlichen Gegebenheiten nicht in Betracht. So soll die Hermsdorfer Straße - wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen - zur unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen. Keinesfalls

handelt es sich bei der Hermsdorfer Straße um eine innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gelegene, aber dennoch 'anbaufreie' Straße. Insoweit wäre auch ohne die neue Planung noch ein Baurecht aus dem alten Bebauungsplan vorhanden, in Teilbereichen sogar nach den einschlägigen Regelungen des § 34 BauGB herzuleiten.

Aus diesen Gründen hat sich die Planung gegen aktive, aber durchaus entgegenkommend gegenüber den notwendigen planerischen und damit passiven Schallschutzmaßnahmen entschieden. Es handelt sich dabei um passive und grundrissgestalterische Maßnahmen an. So sollen die Gebäudeaußenwände mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} von 45 dB und die Dachaufbauten R'_{w} von 40 dB betragen. Die Fenster in den drei straßenzugewandten Fassaden der ersten, der Hermsdorfer Straße nahegelegenen Bauzeile, sollen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen und im eingebauten Zustand mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß R'_{w} von 35 dB besitzen.

Für die straßenzugewandten Gebäudeseiten und die übrigen Gebäude im Plangebiet sind Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_{w} von mindestens 30 dB ausreichend. Auch für diese Gebäude ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 empfehlenswert, da der Kostenunterschied zwischen beiden Schallschutzklassen relativ gering ist. In Bezug auf die Schallschutzklassen ist anzumerken, dass die angegebenen Schalldämmmaße für das komplette eingebaute funktionsfähige Fenster (also nicht nur für die Verglasung) gelten. Zudem ist gemäß der DIN 4109 - 'Schallschutz im Hochbau' - ein Vorhaltemaß von 2 dB zu berücksichtigen, um bauseitige Unwägbarkeiten zu kompensieren.

Sollte es planerisch nicht möglich sein, Schlafräumfenster ausschließlich in der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, sind diese mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszurüsten, damit auch bei geschlossenen Fenstern - nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben - der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

Mit diesen Auflagen wird der Immissionsproblematik hinreichend Rechnung getragen, ohne in unangemessener Weise in die Struktur des Baugebietes und damit auch zerstörend in die gewachsene Ortslage einzugreifen, wie es mit einem Lärmschutzwall der Fall wäre. Nicht zuletzt gewinnt die Qualität des Wohnumfeldes auch nicht durch eine „Einmauerung“ des Grundstückes, welche zwar den Lärm weitgehend abschirmt, aber auch Aussicht und Belichtung mindert.

Da die Freibereiche der Grundstücke straßenabgewandt liegen, ist eine dortige Beeinträchtigung ausgeschlossen bzw. bis auf den zulässigen Grad gemindert. Dabei sind es auch die entlang der Straße zu errichtenden Gebäude selbst, die zur Abschirmung des Lärms beitragen sollen. Der Bebauungsplan fordert Mindestgrundstücksgrößen und eine zwingende Zweigeschossigkeit, damit die dortigen Gebäude eine massive Kubatur erhalten und entsprechend der gutachterlicher Aussage diese Funktion sowohl für die unmittelbar dahinter liegenden Freibereiche als auch das Baugebiet selbst erfüllen. Die unverzügliche Errichtung der Gebäude ist dem neuen Eigentümer durch den Kaufvertrag mit der Stadt auferlegt.

6.4.6.4.3 Immissionsproblematik gegenüber dem „Sondergebiet: Militärisches Gelände“

Folgende Eingaben zu diesem Thema wurden vorgebracht:

Im Bereich des oben angeführten, sich in der Änderung befindenden Bebauungsplanes werden aus meiner Sicht keine geplanten, in der Ausführung befindlichen oder auch bestehenden baulichen Anlagen des Bundes und des Landes bzw. Liegenschaften der Stationierungskräfte oder sonstige militärischen Anlagen berührt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass östlich an das ausgewiesene Gebiet die Deines-Bruchmüller-Kaserne angrenzt. Bauplanungsrechtlich ist die Liegenschaft des Bundes als „Sondergebiet“ einzuordnen, von dem Emissionen ausgehen können. In der Entwicklung der Bauleitplanung „An der grünen Bank“ sollte dies von der Stadt berücksichtigt werden. (...)

Aus Ihrem Schreiben vom 17.05.2000 geht hervor, dass die Stadt Lahnstein die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft der Deines-Bruchmüller-Kaserne plant. Das Planungsgebiet 10/II reicht bis unmittelbar an die Kaserne. In diesem Bereich befindet sich die Kaserneneinfahrt und ein Parkplatz. Es kommt hier zu erhöhten Lärmimmissionen. Da die uneingeschränkte Nutzung der Kaserneneinfahrt sichergestellt werden muss, kann dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Ich weise darauf hin, dass bei Ausweisung von Baugebieten im Einwirkungsbereich einer Bundeswehrliegenschaft Mindestabstände entsprechend des Immissionsrichtwertes einzuhalten sind, um keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb hervorzurufen (siehe Anlage „Ministerialblatt des Bundesministers der Verteidigung“ 1984, Seite 153 ff., Lärmschutz in der Bundeswehr). Diese Abstände betragen bei einem Allgemeinen Wohngebiet 300 Meter und bei einem Mischgebiet 150 Meter. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnbebauung und Kasernenbetrieb zu gewährleisten, schlage ich vor, hier eine Einstufung als Mischgebiet vorzunehmen sowie durch Anlegen eines geeigneten Schutzstreifens einen deutlich größeren Abstand zu erreichen. Ein entsprechender lärmtechnischer Nachweis ist hierbei zu erbringen.

Die vorliegende Planung der Stadt Lahnstein sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes Plangebiet/Teilgebiet 10 I in der Nachbarschaft der Deines-Bruchmüller-Kaserne vor. Da ein genauer Abstand zur Kaserne aus der beigefügten Lagezeichnung nicht entnommen werden kann, dürfte er geschätzt bis ca. 100 m betragen. Das Plangebiet 10 I reicht zwar nicht unmittelbar an das Kasernengelände heran, aber in diesem Bereich befinden sich die Kaserneneinfahrt und ein Parkplatz. Es kann hier zu erhöhten Lärmimmissionen kommen. Ich weise darauf hin, dass bei Ausweisung von Baugebieten im Einwirkungsbereich einer Bundeswehrliegenschaft Mindestabstände entsprechend des Immissionsrichtwertes einzuhalten sind, um keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb hervorzurufen (siehe Anlage „Ministerialblatt des Bundesministers der Verteidigung“ 1984, S. 153 ff., Lärmschutz in der Bundeswehr). Diese Abstände betragen bei einem Allgemeinen Wohngebiet 300 m und bei einem Mischgebiet 150 m. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnbebauung und Kasernenbetrieb zu gewährleisten, schlage ich vor, hier eine Einstufung als Mischgebiet vorzunehmen.

In den Stellungnahmen vom 16.06. und 09.10.2000 zu den beiden Teilgebieten haben wir Bedenken gegen die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft der Deines-Bruchmüller-Kaserne wegen den zu erwartenden Lärmimmissionen vorgebracht. Durch die dichte Bebauung im Bereich der Deines-Bruchmüller-Kaserne erhöht sich das Risiko von Beschwerden und hieraus resultierend eine Einschränkung des Dienstbetriebes, insbesondere der Kaserneneinfahrt. Den Vorschlag, das Wohngebiet als Mischgebiet auszuweisen, haben Sie abgelehnt. Dem Bebauungsplan kann daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die Belange der Verteidigung und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Diese Verpflichtung ist m.E. nicht erfüllt, wenn eine Gemeinde Wohnbebauung in den Lärmbereich einer Kasernenanlage plant. Zudem sind aufgrund des § 50 BImSchG raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so aufeinander abzustimmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Lärm) und von Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete (z.B. Wohngebiete) soweit wie möglich vermieden werden.

Es ist zutreffend, dass die geplante Bebauung im Einwirkungsbereich immissions-trächtiger Nutzungen nach einer besonderen Berücksichtigung verlangt.

In der Abwägung wurde festgestellt, dass das Baugebiet „An der grünen Bank“ ist im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein (in Kraft getreten am 12. November 1999) als Wohnbauflächen dargestellt ist - die unmittelbar angrenzende Kaserne dagegen als „Sondergebiet: Militärisches Gelände“.

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

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

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

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

Dies ist vorliegend durch die Wehrbereichsverwaltung IV nicht erfolgt, so dass kein Anlass gesehen wird, an der Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanausweisung und damit auch an dem aus ihm zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 10 zu zweifeln.

Auf eine zustimmende Haltung der Wehrbereichsverwaltung IV ist die Bebauungsplanung des jetzigen Verfahrens nicht angewiesen.

Die Wehrbereichsverwaltung ist als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden mit der Maßgabe, der Gemeinde Material und Hilfe bei der Gestaltung des Inhalts der Bauleitpläne und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen Belange zu geben. Wie das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung vom 02.08.99 des Weiteren ausführt, sind Öffentliche Belange, die bei der Aufstellung eines zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplanes im Rahmen der Abwägung überwunden wurden, daher bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht mehr vorzubringen.

Des Weiteren haben die Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahme fachlich so präzise abzufassen, dass die Anregungen in der Abwägung unmittelbar verwertbar sind und die entsprechenden Rechtsgrundlagen zu benennen. Die Wiederholung allgemeiner Grundsätze, z.B. des § 1 Abs. 5 BauGB, ist nach dem vg. Rundschreiben unzureichend. Eben das ist aber hier der Fall.

Die von der Wehrbereichsverwaltung genannten „Belange der Verteidigung“ gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB umfassen nach einschlägiger Kommentierung des Baugesetzbuches alle die Verteidigung betreffenden städtebaulich bedeutsamen Gesichtspunkte. Zu diesen Belangen gehören solche, die sich aus der - teils erheblichen - Flächenbeanspruchung, der Art der militärischen Nutzung, den Anforderungen an bestimmte städtebauliche Infrastruktureinrichtungen und den Wohnbedürfnissen des Militärpersonals und seiner Angehörigen innerhalb und außerhalb von Kasernen ergeben.

Bei der Berücksichtigung der Belange der Verteidigung im Rahmen der Bauleitplanung geht es laut der Gesetzeskommentierung darum, sich eher reaktiv auf die planerischen Vorgaben der für die Verteidigung originär zuständigen Verwaltungsstellen einzurichten und Nebenfolgen zu sichern.

Ohne weitergehende Konkretisierung dieser „Belange“ ist eine Berücksichtigung derselben kaum möglich. Es kann daher nur untersucht werden, welche Belange gemeint sein könnten.

Vorgaben für die Bauleitplanung ergeben sich zum Einen aus dem Landbeschaffungsgesetz (LPG - vom 23.02.1957). Das Landbeschaffungsgesetz ist die Grundlage für die Beschaffung von Grundstücken für Zwecke der Verteidigung. Von Bedeutung ist die sogenannte Bezeichnung nach § 1 Abs. 3 LBG durch den Bundesminister der Verteidigung, der in bestimmten Beziehungen den Charakter einer Pla-

nungsentscheidung hat und die vom Verteidigungsvorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange abzuwägen hat. Ist eine Fläche für militärische Zwecke nach dem Landbeschaffungsgesetz in Anspruch genommen, ist dies im Rahmen der Bauleitplanung zugrunde zu legen. Eine solche Fläche kann in der Bauleitplanung für andere Nutzungen nicht mehr vorgesehen werden.

Diese Fallkonstellation ist vorliegend nicht gegeben, da keine flächenmäßige Erweiterung der Kaserne ansteht bzw. gefordert wird.

Auch das sich aus § 37 Abs. 2 für Vorhaben der Landesverteidigung ergebende Durchsetzungsvermögen gegenüber den bauplanungsrechtlichen Vorschriften hat Bedeutung für die Bauleitplanung. Eine Bauleitplanung, die solche Verteidigungsbelange nicht berücksichtigt, kann abwägungsfehlerhaft sein.

Aus dem Schreiben der Wehrbereichsverwaltung ist aber nicht abzuleiten, dass ein „Vorhaben der Landesverteidigung“ ansteht, das gegenüber den bauplanungsrechtlichen Vorschriften durchzusetzen ist.

Weitere Vorgaben könnten sich aus dem Schutzbereichsgesetz (vom 07.12.1956) ergeben; danach können zum Schutz und zur Erhaltung der Wirksamkeit von Verteidigungsanlagen Gebiete zum Schutzbereich erklärt werden. In diesen Schutzbereichen bestehen bestimmte bauliche Beschränkungen, an die die Gemeinden grundsätzlich gebunden sind.

Die Wehrbereichsverwaltung beruft sich allerdings in ihrem Schreiben nicht auf das Schutzbereichsgesetz - noch sind um die Deines-Bruchmüller-Kaserne Schutzbereiche gebildet, in denen bauliche Beschränkungen bestehen.

Die Kommentierungen führen im Weiteren aus, dass die planerischen Konsequenzen aus der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange der Verteidigung insoweit begrenzt sind, als Bezeichnungen nach dem Landbeschaffungsgesetz sowie unter das Schutzbereichsgesetz fallende Bereiche nicht mehr Gegenstand von Ausweisungen in den Bauleitplänen sind, sondern dort nur nachrichtlich übernommen werden.

Da sich hieraus ergebende Bereiche weder festgesetzt sind noch nachrichtlich übernommen wurden, kann eine Forderung nach Berücksichtigung der „Belange der Verteidigung“ nicht abgeleitet werden.

Über die für militärische Zwecke notwendigen Flächeninanspruchnahmen, die dem Landbeschaffungsgesetz unterliegen, hinaus können sich die militärischen Belange auch anderweitig auswirken. Dies gilt z.B. für die Verkehrsanbindung, Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausweisung von Wohnbauflächen für Angehörige des militärischen Personals.

Auch dieser Aspekt kann bei der vorliegenden Planung außen vor belassen werden, weil sich keine Konkretisierung für das Baugebiet ableitet.

Die Berücksichtigung von Belangen der Verteidigung haben des Weiteren besondere Bedeutung für städtebauliche und sonstige Auswirkungen einer für Verteidigungszwecke vorgesehenen Fläche, für Fragen des Immissionsschutzes, speziell des Lärmschutzes. Es gelten hier - unter spezieller Berücksichtigung der Belange der Verteidigung - die allgemeinen Grundsätze für die Planung bei sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen.

Die Bedeutung der Bauleitplanung für den Immissionsschutz ist bekanntlich vor allem darin begründet, dass mit der Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung zugleich die räumliche Zuordnung schutzwürdiger zu störenden Nutzungen und um-

gekehrt erfolgt. Mit Rücksicht auf die Langfristigkeit der planerischen Festlegungen und ihre Bedeutung für andere Rechtsbereiche kommt der Bauleitplanung eine erhebliche Bedeutung für den vorsorgenden Immissionsschutz zu.

Die für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung entwickelten Planungsgrundsätze werden wesentlich bestimmt durch die Anforderungen des Abwägungsgebots sowie die Regelungsmöglichkeiten in den Bauleitplänen.

Die Grundsätze des Immissionsschutzes sind in § 50 BImSchG konkretisiert: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung. Daraus folgt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und die im Wesen nach umgebungsbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie Gebiete mit anderen emittierenden Anlagen nicht nebeneinander liegen sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, welche Beeinträchtigungen durch die Einwirkungen erfolgen, die von Grundstücken, Betrieben und Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen.

Nach § 50 BImSchG soll durch geeignete Zuordnung sich sonst beeinträchtigende Nutzungen den Belangen des Umweltschutzes („soweit möglich“) Rechnung getragen werden. Dies entspricht den bereits aus dem Abwägungsgrundsatz folgenden Verpflichtungen, Beeinträchtigungen durch Immissionen so gering wie möglich zu halten. Insofern stellt sich § 50 BImSchG als „Optimierungsgebot“ dar, das aber der Abwägung mit anderen Belangen unterliegt.

Der Aspekt des Immissionsschutzes gegenüber der Deines-Bruchmüller-Kaserne bzw. der von ihr ausgehenden Emissionen wurde bei der Planung frühzeitig berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung überrascht auch insoweit, als dass sich im aktuell abgeschlossenen Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine diesbezüglichen Widerstände aufgetan haben: so weisen die Wohnbauflächen östlich der Kaserne bereits im 1979-er Flächennutzungsplan lediglich einen Abstand in Form eines Grünstreifens von dreißig Meter auf. In der Fortschreibung wurde dieser Abstand auf Null reduziert, so dass die Wohnbauflächen unmittelbar an das Kasernengelände angrenzen. Hiergegen wurden sowohl vor zwanzig Jahren als auch bei der jetzigen Neufassung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken der Wehrbereichsverwaltung geäußert.

Tatsächlich grenzt die Deines-Bruchmüller-Kaserne mehrfach an bereits bestehende oder - am südlichen Rand - in den letzten Jahren errichtete Wohngebiete an. So schließt der Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl“ mit Wohnbauflächen - jetzt als rechtsverbindliches Baugebiet - unmittelbar an das Kasernengelände an.

Die Gebäude dort sollten jedoch einen Abstand von dreißig Meter zur Kasernenmauer halten und von dem dort befindlichen Schießplatz durch Errichtung einer Schallschutzmauer abgeschottet werden.

Diese Werte wurden im Laufe anschließender Baugenehmigungsverfahrens von der Wehrbereichsverwaltung IV - zuerst auf Antrag privater Grundstückseigentümer - wohlwollend reduziert.

Gleichfalls führte der Schriftverkehr mit dem Bundesministerium der Verteidigung letztendlich dazu, dass selbst auf diese aktive Lärmschutzmaßnahme neben einem Kleinschießplatz verzichtet werden konnte, da dieser auch in Zukunft nicht mehr benötigt wird.

Zwar wurden „sonstige Immissionen aufgrund des Kasernenbetriebes“ außen vor belassen, doch kann bei einem Vergleich der beiden Baugebiete - „Auf der kleinen Hohl“ (Rechtskraft seit 1993, zwischenzeitlich fast vollständig bebaut) und nun der „An der grünen Bank“ nicht festgestellt werden, inwieweit von einer unterschiedlichen Beurteilung ausgegangen werden müsste - insbesondere angesichts einer Forderung nach einem Abstand von dreihundert Meter zur nächsten Bebauung.

Auch dem Vorschlag, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnbebauung und Kasernenbetrieb durch die Einstufung als Mischgebiet zu gewährleisten, kann nicht gefolgt werden. Mischgebiete dienen laut Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Letzteres ist innerhalb des Baugebietes aber weder vorgesehen, noch im Sinne der dabei zu erwartenden gegenseitigen Störungen, erwünscht.

Eine Mischgebiets-Festsetzung wäre darüber hinaus fehlerhaft, weil sie nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt ist, welcher Wohnbauflächen vorsieht.

Problematisch würde im Weiteren das künftige Baugenehmigungsverfahren, da spätestens nach Verfüllung von 60-70 % der Baugrundstücke mit Wohnhäusern, nur noch Gewerbebetriebe zulässig wären, um dem Gebietscharakter des „Mischgebietes“ zu erhalten.

Sollte sich das Gebiet dennoch unrechtmäßig zum Wohngebiet entwickeln, erhält die Bebauungsplan-Festsetzung den Status eines sogenannten „Etikettenschwindels“, durch den lediglich auf dem Papier eine weniger schutzwürdige Nutzung vorgespiegelt wird.

Ungeachtet dessen würde auch die Einhaltung eines geforderten Mindestabstandes von 150 Meter bei einem Mischgebiet dazu führen, dass eine Bebauung innerhalb der vom Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen ausgeschlossen ist. Dem kann aber, da die Wehrbereichsverwaltung gegen diese Flächennutzungsplanung keinen Widerspruch geäußert hat, nicht gefolgt werden.

Bereits eine Inaugenscheinnahme des Geländes zeigt, dass aufgrund der Stellung der Kasernengebäude und der zwischen diesen und dem Baugebiet liegenden Nutzung - Fahrstraße und Stellplätze - keine Störungen zu erwarten sind.

Zur verbindlichen Bestätigung wurde daher eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, die das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, als von der IHK Koblenz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit Datum vom 28.08.2000 abgegeben hat. Das Gutachten wurde mit der Kennung F versehen und ist der Bebauungsplanung beigelegt.

Der Stadtrat hat in den Sitzungen am 28. August 2000 und 2. Mai 2001 im Rahmen der Abwägung entschieden, die Bedenken der Wehrbereichsverwaltung nicht zu teilen.

6.4.6.4.4 Immissionsproblematik gegenüber dem Parkplatz der Deines-Bruchmüller-Kaserne

Die Berechnung der durch die nahegelegenen Parkflächen der Deines-Bruchmüller-Kaserne zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte für eine angenommene Nutzungssituation, nach der für die „lauteste Stunde“ zur Nachtzeit davon ausgegangen wird, dass zwei Drittel der 150 Pkw-Stellplätze der nördlichen Parkfläche ½-fach gewechselt wurde. Hierbei war davon auszugehen, dass die einhundert Pkw die beiden westlichen Drittel der Parkfläche, die der Pforte der Deines-Bruchmüller-Kaserne nahegelegen sind, anfahren.

Für die südliche Parkfläche, im östlichen Bereich der Kaserne, war zu berücksichtigen, dass fünf Pkw zum Parkplatz fahren. Hiervon ausgehend zeigt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen im Plangebiet keine Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) gegeben sind. Innerhalb eines Abstandes von fünfundzwanzig Meter zwischen Parkfläche und Baugrenze sind jedoch unzulässig hohe Spitzenpegel, beispielsweise durch Türeenschlagen etc., nicht auszuschließen.

Entsprechend sollten die Gebäude einen Schutzabstand von fünfundzwanzig Meter zu den jeweiligen Parkflächen aufweisen, oder aber in den nahegelegenen Fassaden sollten ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Toiletten, Bäder, Abstellräume, Treppenhäuser etc., angeordnet werden.

Kommt die Einhaltung des Schutzabstandes von fünfundzwanzig Meter nicht in Frage und sollen auch Wohnraumfenster in Richtung der Parkplätze angeordnet werden, so bietet sich nur noch eine Möglichkeit an. Entsprechend den Messvorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ist 50 cm vor dem am stärksten vom Lärm betroffenen Wohnungsfenster zu messen. Bei geschlossenen Fenstern sind in den dahinter liegenden Wohnräumen keine unzulässig hohen Pegel zu erwarten. Das heißt, werden die Wohnraumfenster im angesprochenen Bereich feststehend ausgeführt, so sind in den dahinter liegenden Wohnräumen keine unzulässig hohen Pegel zu erwarten. Zur Tageszeit sind weder Richtwertüberschreitungen, noch unzulässig hohe Spitzenpegel zu erwarten.

In Abwägung dieser beiden Alternativen hat sich die Planung für die Einhaltung eines Mindestabstandes zur Hälfte der angeratenen fünfundzwanzig Meter entschieden, wobei dieser nur für wenige Grundstücke zur Anwendung kommt. Für die meisten Grundstücke ist ein größerer Abstand angesagt, der allen Erfordernissen uneingeschränkt Rechnung trägt. Als Kompromiss gegenüber der Einhaltung unverhältnismäßiger Abstandsflächen - als kostenaufwendige öffentliche Grünfläche ausgewiesen - erscheint dies tragbar.

Nicht gewollt war, die attraktive Westseite der künftigen Gebäude mit zwingenden Auflagen zur Arretierung von Fenstern zu belegen, die in Einzelfällen - wenn überhaupt - nur in den späten Abendstunden ihre Wirkung entfalten können. Da die aktive Anfahrt des Parkplatzes in der Praxis ohnehin durchschnittlich nur einmal pro Woche einen Spitzenwert erreicht, kann diese Lösung auch auf Dauer Bestand haben.

6.4.6.5 Ver- und Entsorgung

(Hier nicht abgedruckt)

6.4.6.6 Brandschutztechnische Belange

(Hier nicht abgedruckt)

6.5 Landespflegerische Belange

Für den Bebauungsplan wird ein Landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt, der die Anforderungen des rheinland-pfälzischen Landespflegegesetzes erfüllt.

6.5.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

(Hier nicht abgedruckt)

6.5.2 Konfliktanalyse: Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen

(Hier nicht abgedruckt)

6.5.3 Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Ersatzmaßnahmen sind im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen. Es handelt sich hierbei um zwei Plateaus, einer ehemaligen Schießanlage (Aufschüttungsbereich) die sich zur Zeit im verbuschenden Sukzessionsstadium befinden. Die angrenzenden Böschungen sind bestanden mit baumreichen Gehölzstrukturen. Auf dem oberen Plateau befindet sich ein zeitweise vernässter Bereich. Es handelt sich hierbei um temporär austretendes Hangwasser.

Durch extensive Pflegemaßnahmen (ein- bis zweischürige Mahd) und Offenhalten der Plateaus lassen sich geschützte Offenlandbereiche als wertvolle Brut- und Nahrungsbiotope in diesem Bereich entwickeln und erhalten.

Durch Bereitstellung und Entwicklung dieser Flächen kann von einem funktionalen Ausgleich des Eingriffes ausgegangen werden. Der unmittelbare Zusammenhang zum Waldrand sichert zudem die Vernetzung der Flächen als Nahrungs- und Brutbiotope.

6.5.4 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gemäß § 17 Abs. 4 des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz (LPfIG) sind die Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den nach § 17 Abs. 2 LPfIG formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen begründet darzulegen. Für eine umweltgerechte Planung wird anhand der Bewertung der Landschaftsfaktoren ermittelt, welche Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, um die entstehenden Konflikte mit dem Landschaftshaushalt und dem Landschaftsbild auf ein Mindestmaß zu reduzieren und gegebenenfalls auszugleichen.

6.5.5 Rechtliche Grundlagen der Abwägung

(Hier nicht abgedruckt)

6.5.6 Ergebnis der Abwägung

(Hier nicht abgedruckt)

6.6 Abwägungsrelevante Eingaben und ihre Würdigung

(Hier nicht abgedruckt)

6.7 Erläuterung einzelner Festsetzungen

6.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein als Wohnbauflächen dargestellt. Es wurde damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB entwickelt.

Für die Festsetzung der Nutzung wurde das Allgemeine Wohngebiet nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Hier sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Die Bebauungsplanung besteht baurechtlich aus fünf Teilbereichen. Diese sind mit den Ziffern WA1 bis WA5 gekennzeichnet und beschreiben für jedes Gebiet unterschiedliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die fünf Baugebiete unterscheiden sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nur in zweifacher Weise. Die Gebiete WA1, WA2 und WA4, die unmittelbar an den Sammelstraßen Im Lag und der Hermsdorfer Straße liegen, dürfen den Charakter des allgemeinen Wohngebietes, wie er im Katalog der Baunutzungsverordnung geschrieben ist, weitgehend ausnutzen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen allerdings nicht den Zielvorstellungen eines Wohngebietes, so dass diese Nutzungen ausgeschlossen wurden.

Für die Gebiete WA3 und WA5, die erst durch die neuen Straßen erschlossen werden, sind auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe unzulässig erklärt worden. Sie würden ein Verkehrsaufkommen in das Wohngebiet tragen, für das es nicht ausgelegt ist. Weitere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Der Bebauungsplan macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne, nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen auszuschließen bzw. als Ausnahme zu erklären. Diese würden ansonsten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, dem die Planungskonzeption und die Anlage der Erschließungsstraßen nicht gewachsen wäre. Daher wurden solche Nutzungen zur Vermeidung von Störungen und Belästigungen ausgenommen, weil sie sich bei der beabsichtigten verdichteten Bauweise besonders gravierend negativ auswirken können.

Nach der Festlegung ist das Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten, das heißt, der Wohncharakter muss eindeutig erkennbar sein. Diese Festsetzung hat, soweit sie störende Gewerbebetriebe verbietet, nachbarschützenden Charakter. Die Absicht der Festsetzungen liegt insbesondere darin, die Nachbarn vor Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu schützen, weshalb durch eine Verletzung der Vorschriften auch ein Recht des Nachbarn verletzt wird.

Durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit können auch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe errichtet werden, wenn sie die dafür vorgeschriebenen Anforderungen erfüllen. Diese Betriebe sind aber auf den Charakter des Wohngebietes beschränkt, das heißt, dürfen nicht überörtlichen Zielen und Zwecken dienen und damit erhöhte Störwirkung entfalten.

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 Behörde hat den Ausnahmeantrag dahingehend zu überprüfen, ob sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Bei der Ausnahmeerteilung müssen über die Kann-Vorschrift hinaus spezielle Ausnahmegründe vorliegen.

Der Antragsteller muss dartun, dass die von ihm gewünschte (ausnahmsweise zulässige) Nutzung nicht stört und mit dem Stattgeben seines Ausnahmebegehrens andere Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes für das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden.

6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung gehören die in einem Bebauungsplan zwingend festzulegenden Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzten Werte orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung und erlauben daher eine vergleichbare Ausnutzung.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviele Quadratmeter (Gebäude-)Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht dieses Verhältnis auf die maximalen Quadratmeter Geschossfläche. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Geschossflächenzahl (GFZ) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind dabei nicht mitzurechnen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die festgesetzten Größen orientieren sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und erlauben im gesamten Gebiet eine Ausnutzung des Grundstückes mit 40 %. Für die Geschossfläche ist wiederum eine Unterscheidung nach den fünf unterschiedlichen Baugebieten vorgesehen, die hier allerdings nur in zwei Werten - GFZ = 0,8 im WA3-6 und GFZ = 1,0 in den stärker nutzbaren Gebieten WA1-2 - differenziert.

Die über das Zweifache der Grundflächenzahl hinausgehenden Ausnutzungsgrade sind allerdings nur ausnahmsweise zulässig, wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein weiteres Vollgeschoss mit geneigten Dachflächen („Dachgeschoss“) errichtet wird. Dies setzt allerdings voraus, dass die maximal zulässige Wandhöhe auf der gesamten Länge der Traufseite eingehalten wird, was in Einzel-

fällen dann auftreten kann, wenn aufgrund der Geländesituation und der Topographie das unterste Geschoss zwangsläufig zu einem rechnerischen Vollgeschoss wird. Die Ausnahmefestsetzung soll vermeiden, dass auf stärker geneigten Flächen des Baugebietes nur Grundstücke mit Unter- und Erdgeschoss errichtet werden dürfen, die Dachgeschossnutzung zudem eingeschränkt bleibt.

Das rechnerische dritte Vollgeschoss tritt auch bei Reihenhäusern aufgrund ihres Verhältnisses von schmaler Hausbreite zu großer Haustiefe häufig auf, ohne dass es als solches (drittes Geschoss) wahrgenommen wird. Insbesondere wenn der Dachraum (meist Schlaf- und Kinderzimmer) eines kleinflächigen Gebäudes durch Gauben vergrößert werden soll, wird dies häufig ungewollt durch die Vollgeschossgrenzung ausgeschlossen.

Die weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den einschlägigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung. Hinzugefügt wurde auch die Regelung des § 21a BauNVO, die es im Falle der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen erlaubt, deren Grundstücksfläche für die Berechnung des zulässigen Maßes heranzuziehen. Eine ähnliche Vergünstigung bezieht sich auf die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, was insbesondere dem Bau von Tiefgaragen zugute kommt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zwar weder Gemeinschaftsanlagen (beispielsweise Stellplätze und Garagen) noch Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben, doch soll deren Errichtung, die im Allgemeinen durchaus wünschenswert ist und zu einer Verminderung des Parkdruckes auf öffentlichen Flächen beiträgt - nicht eingeschränkt werden.

Um die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gewährleisten, ist es erforderlich, neben den Nutzungsfestsetzungen korrespondierender Aussagen über die Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen zu treffen.

Auch die bauordnungsrechtlichen - gestalterischen - Festsetzungen würden auf diese Prämisse hin abgestimmt und tragen insbesondere dem Umstand Berücksichtigung, dass im gesamten Gebiet Hangneigungen zu bewältigen sind, während im WA4 auf der Ebene gebaut werden kann.

Um gegenüber der konventionellen Anordnung von Stellplätzen und Garagen keine Nachteile in der Ausnutzung der Grundstücksfläche entstehen zu lassen, wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Gleichzeitig begünstigt diese Festlegung die gewünschte Form der verdichteten Bauweise durch eine bessere Ausnutzung des Grundstücks.

Um auch die Versiegelung der Freiflächen begrenzen zu können, sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Diese Festsetzungen der Baunutzungsverordnung schränken den „Missbrauch“ von Grundstücksversiegelung durch eine übermäßige Zahl von Nebenanlagen zwar ein, führen aufgrund ihrer Großzügigkeit jedoch kaum zu einer merklichen Verbesserung bei der Freihaltung von Grün- und Freiflächen. Zu diesem Thema trifft der Bebauungsplan an anderer Stelle separate Aussagen über deren Gestaltung.

Jedoch soll damit nicht das Ziel des sparsamen Umfangs mit Grund und Boden gemindert werden, so dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die o.g. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich ist;

6.7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll die Anordnung und Stellung der Gebäude bestimmen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltbildung des neuen Baugebietes leisten.

Zur Wahrung einer Einheitlichkeit in der Flucht der Straßenraumabwicklung müssen zwingende Maße vorgegeben werden, die sich hier auf eine Tiefe von meist fünfzehn Meter belaufen. Je nach Konstellation von Erschließungsstraße und zugeordnetem Grundstück kommt es teilweise auch zu andersgearteten Ausführungen, bei denen zwangsläufig geringere - oder auch größere - Tiefen anzutreffen sind.

Ein ausreichender Spielraum bleibt somit jedem Gebäude gegeben, so dass der Bauherr die Lage seines Hauses auf dem Grundstück in einem gewissen Rahmen mitbestimmen kann. Dieser Spielraum, der zu Abweichungen von zwei bis drei Meter in der Bauflucht zu benachbarten Gebäuden führen kann, ist auch aus ortsplannerischer Sicht nicht unerwünscht: jegliche Art zusätzlicher Gliederung führt zu einer Belebung und Auflockerung des Gesamtbildes.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Hier heißt es, dass Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß aber zugelassen werden kann.

Diese Vorschrift ist unmittelbar anwendbares Recht und keine „Ausnahme“ im Sinne des § 31 BauGB. Eine solche - nach Art und Umfang bestimmte - Ausnahme ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 und damit vergleichbar Abs. 2 Satz 3 entsprechend als „weitere“ Ausnahme vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung, dass eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter zugelassen werden kann, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen verbleibt.

Die immer unmittelbar anwendbare Regelung über das Vortreten von Gebäudeteilen betrifft nicht nur Bauteile (wie beispielsweise Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Anzeigeschilder, Antrittsstufen, Abfallrohre, Kellerschächte, Radabweiser, Stufen an Kellereingängen, Rutschen, Kohleneinwürfe, Fensterflügel und -läden, Fenstergitter, Beleuchtungskörper, Gegenstände geschäftlicher Werbung) und wie sie auch in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen aufgeführt sind (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen), sondern darüber auch sonstige Gebäudeteile und Vorbauten wie Erker und Balkone.

Die Art des Vor- oder Zurücktretens der Gebäudeteile ist durch den Begriff „in geringfügigem Ausmaß“ gekennzeichnet. Das kann nur angenommen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile, wie sie in den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen genannt sind, handelt. Ein Gebäude- bzw. Bauteil oder Vorbau ist dann untergeordnet, wenn er seine Art und seinem Umfang nach auch in seinen Einwirkungen dem gesamten Bauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fällt und wenn er namentlich von der Baumasse her unbedeutend erscheint.

Vorbauten dürfen aber in ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnfläche zu gewinnen oder sonst den Baukörper auszudehnen. Ein Erker beispielsweise ist nicht nur durch seine Anordnung an der Wand, sondern auch durch seine Funktion für Ausblick, Belichtung und Fassadengestaltung gekennzeichnet. Treten diese Funktionen hinter der Absicht der Vergrößerung der Wohnfläche zurück, kann der Erker nicht mehr als untergeordnet angesehen werden. Mehrere, für sich genommen jeweils kleinere Vorbauten, können einen „Summeneffekt“ begründen, bei dem man nicht mehr von geringfügig sprechen kann. Balkone, die etwa ein Drittel der Gebäudefront überschreiten oder umlaufende Balkone können in der Regel nicht mehr als untergeordnet zum Gesamtbauwerk gesehen werden.

Im übrigen liegt es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ob sie bei Bejahung des geringfügigen Ausmaßes ein Vor- oder Zurücktreten zulassen will. Ihr Ermessen ist durch die Koppelung mit dem unbestimmten Rechtsbegriff „in geringfügigem Ausmaß“ nur insoweit gebunden, als diese Voraussetzung für die Ermessensentscheidung vorliegen muss.

Es darf sich nur um Gebäudeteile, nicht dagegen um das Gebäude selbst handeln. Der Unterschied zwischen Gebäude und Gebäudeteil ist mit einer Differenzierung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Gebäudeteilen dahin zu beantworten, dass beim Vortreten eines unwesentlichen Gebäudeteils lediglich dieser Gebäudeteil, beim Vortreten eines wesentlichen Gebäudeteiles dagegen zugleich das Gebäude selbst die Baugrenze überschreitet. Tritt dagegen eine Außenwand des Gebäudes insgesamt über die Baugrenze, so betrifft dies einen wesentlichen Gebäudeteil; das Gebäude selbst überschreitet in diesen Fällen die Baugrenze.

Um Härten auszuschließen und gegenüber unvorhersehbaren Einzelfällen Lösungsmöglichkeiten offerieren zu können, wurden Ausnahmeregelungen getroffen, die ein Abweichen von der Stellung der baulichen Anlagen bis zu drei Grad ermöglichen, ebenso wie auch eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 Meter als Ausnahme zugelassen werden kann. Da eine zweite Bestimmung regelt, dass Überschreitungen einen Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen und öffentlich genutzten Flächen eingehalten werden müssen, schließt dies Überschreitungen im Vorgartenbereich aus.

Anwendungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im rückwärtigen Bereich, wobei es sich hier meist um spätere Erweiterungen und Anbauten bestehender Gebäude handeln dürfte. Die Überschreitungsregelung ist als Ausnahme nicht dahingehend anzuwenden, dass sie bereits bei der erstmaligen Errichtung des Gebäudes uneingeschränkt in Anspruch genommen werden kann, insbesondere dann nicht, wenn die ohnehin zur Verfügung stehende überbaubare Fläche noch nicht ausgenutzt wird. Da die Festsetzung der überbaubaren Flächen aber kein Instrument zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist, ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen nicht ausgeschlossen, wenn das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht vollends ausgeschöpft werden kann. Dies ist im Einzelfall unter Beachtung der Ausnahmetatbestände zu prüfen.

Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. der Bebauungsplan trifft allerdings die Einschränkung, dass Garagen und Stellplätze unzulässig sind, wenn sie sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden und mehr als zwanzig Meter von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Für Nebenanlagen gilt hingegen die Einschränkung,

dass sie in der Summe ihrer Grundfläche 3 % der gesamten Gebäudegrundstücksflächen nicht überschreiten und als Einzelanlage nicht mehr als fünfzig Kubikmeter umbauten Raumes aufweisen dürfen. Die Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf die maximal zulässige Grundflächenzahl bleibt davon unberührt.

Zur Wahrung eines offenen Gebietscharakters ist darüber hinaus eine Festsetzung getroffen, die es Garagen und Nebenanlagen verbietet, unmittelbar neben öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen errichtet zu werden. Ein Mindestabstand von einem Meter ist daher vorgeschrieben, damit die Außenfassade des Baukörpers nicht auf der unmittelbaren Grenze zur öffentlichen Fläche zu stehen kommt. Nicht zuletzt bringt dies auch eine Schutz der Außenwände vor wildem Plakatieren oder Beschmieren mit sich.

Eine weitere Festsetzung bestimmt, dass die Einfahrtsbreite für Stellplätze und Garagen auf maximal ein Drittel der Straßenfrontlänge eines Grundstücks - mindestens aber fünf Meter - begrenzt wird. Hiermit soll verhindert werden, dass die gesamte Straßenfrontlänge eines Grundstückes als Zufahrt zur unmittelbar dahinter liegenden Stellplätzen und Garagen genutzt wird. Ein solches Vorgehen hat sowohl gestalterische als auch funktionelle Nachteile. So bringt dies mit sich, dass die Zahl der Möglichkeiten, Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum - also parallel in der Straße - abzustellen, maßgeblich geschmälert wird. Unter Umständen ist dann selbst das Parken auf der gegenüberliegenden Straßenseite eingeschränkt.

Diesen Nachteilen, die mit der getroffenen Regelung über die Begrenzung der Einfahrtsbreite vermieden werden, steht lediglich der Umstand entgegen, dass durch die Errichtung von Stellplätzen, die nicht von der Straße aus zugänglich sind, ein höherer Anteil an Wegeflächen und evtl. Versiegelungsgrad auf dem eigenen Grundstück anfällt. Letzteres kann durch die Wahl geeigneten Pflastermaterials oder aber als wassergebundene Decke minimiert werden.

Sofern darüber hinaus Schwierigkeiten bei der Aufteilung der Grundstücksnutzung entstehen, dürfte das Problem weniger bei der Begrenzung der Zufahrtsbreite liegen, sondern eher bei einer avisierten zu hohen Ausnutzung hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten. Diese sind durch den Bebauungsplan zwar festgesetzt, geben aber als höchstzulässige Zahl nicht vor, dass diese auch zwingend auf den Grundstücken untergebracht werden können.

Um bei der späteren Anlage von Versorgungsleitungen und Flächen flexibel zu bleiben, sieht der Bebauungsplan - bis auf eine Ausnahme - keine definitiv als solche festgesetzten Standorte für die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, vor. Diese können dagegen im gesamten Planbereich - auch außerhalb der bebaubaren Flächen und innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen als Ausnahme - zugelassen werden.

6.7.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

Die städtebaulich erwünschte Gliederung des Gebietes in Bereiche, in denen Mehrfamilienhäuser möglich sind, als auch Straßenzüge, die dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben sollen, muss planungsrechtlich gesichert werden. Im Zusammenspiel mit verschiedenen Maßnahmen über eine zwingende Zweigeschossigkeit in den Gebieten WA1 und WA2 sowie erhöhten Ausnutzungs-

graden hinsichtlich Wand- und Firsthöhen sowie Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird versucht, diesen Zielvorstellungen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes können aber nur in einem bestimmten Grad ihren Zweck erreichen. So ist es insbesondere nicht möglich, einen Grundstücksbesitzer in WA1 und WA2 zwingend den Bau eines Mehrfamilienhauses aufzuerlegen. Da die Grundstücke aufgrund ihrer Lage jedoch dazu prädestiniert sind, wird mittels einer Mindestgrundstücksgröße vorgeschrieben, dass diese nicht kleiner als 500 bzw. 600 m² sein dürfen.

Dies schließt aus, dass solche Grundstücke geteilt werden, um mehrere Einzelhäuser, Doppelhäuser oder gar Hausgruppen aufzunehmen. Solche Gebäudeformen würden die Struktur des Gebietes sprengen, durch eine Vielzahl von Einzelzufahrten die Haupterschließungsstraßen belasten und nicht zuletzt im Schatten derjenigen Mehrfamilienhäuser stehen, für die das Gebiet bestimmt ist.

Die Einhaltung der Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke gehört damit zu den Grundzügen der Planung, wobei Abweichungen von den festgesetzten Werten lediglich ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch bodenordnende Maßnahmen Grundstücksgrößen verändert wurden, die eine Bebauung in der städtebaulich beabsichtigten Art und Weise erschweren bzw. unmöglich machen würden.

6.7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Über die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung hinaus wirken die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen für das Gesamtbild des Gebietes prägend mit. Die Ausrichtung der künftigen Gebäude mit ihren Längsachsen ist gestaltbestimmend für das gesamte Baugebiet.

Dabei kommt es weniger auf die Linie des Firstes an, der nach den beiden rechtwinklig zueinander stehenden, möglichen Ausrichtungen freigestellt ist. In der überwiegenden Zahl der Fälle sollen sich die Gebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen ausrichten.

Besonders in den Teilbereichen WA2 und WA5 ist es für das Zusammenspiel der Gebäude untereinander und nebeneinander wichtig, Vorgaben über die Ausrichtung der Längsachsen zu treffen. Aufgrund der vorgegebenen Straßenführung kann es dabei durchaus erforderlich werden, von einer rechtwinkligen Anordnung der Gebäude gegenüber den Grundstücksgrenzen abweichen zu müssen.

6.7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Bebauungsdichte nicht nur über Festsetzungen bezüglich der Architektur der Gebäude zu fixieren, werden auch Aussagen über die maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen.

Die Festsetzungsmöglichkeit war bis 1986 unter Geltung des Bundesbaugesetzes (BBauG) nicht gegeben; dagegen konnten die „überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen“ festgesetzt werden.

Die in § 89 Abs. 3 des II. WoBauG begründete und fortbestehende Verpflichtung der Gemeinden, im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familien-

heimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfang auszuweisen, dass die vorrangige Förderung des Baus von Familienheimen durchgeführt werden kann, wird damit erfüllt.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist nur aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig.

Der Regierungsentwurf zum Baugesetzbuch (BauGB) sieht Anwendungsmöglichkeiten für eine derartige Festsetzung in solchen Gebieten, in denen durch Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart verhindert werden sollen, andererseits jedoch Beschränkungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der Nutzung unverhältnismäßig wären.

Baukörper, die sich - bei Einhaltung des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung - nicht mehr einfügen, werden bodenrechtliche Spannungen hervorrufen, die zu Lasten aller gehen. Besonders markant stellt sich bei unkontrollierter Ausuferung der Zahl der Wohneinheiten das Problems des Verkehrs, insbesondere des ruhenden Verkehrs, dar.

Der bauaufsichtlich geforderte Nachweis von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück (gemäß gesetzlicher Grundlage) reicht leider in der heutigen Zeit zunehmender Zweit- und Drittwagen nicht mehr aus.

Hinzu kommt, dass eine erhöhte Zahl von Wohneinheiten naturgemäß auch ein höheres Aufkommen an Besucherverkehr mit sich bringt, so dass beispielsweise der Straßenraum bei (nur) sechs Wohneinheiten mit gut einem Dutzend zusätzlicher Fahrzeuge belegt sein kann. Der Bebauungsplan kann dieses Missverhältnis nicht durch eine erhöhte Forderung nach Stellplätzen kompensieren, da der abschließende Katalog der möglichen Festsetzungen in § 9 BauGB dies nicht vorsieht.

6.7.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung erfolgt über eine von der Hermsdorfer Straße ausgehende Erschließungsstraße.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes unterscheiden sich in diejenigen ohne weitergehende Zweckbestimmung, diejenigen mit der Kennzeichnung eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ und der reinen Fußwege.

Der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist einerseits durch die Limitierung auf maximal ein Drittel der Straßenfrontlänge bezüglich der Einfahrtsbreite für Stellplätze und Garagen limitiert. Darüber hinaus sind einzelne Bereiche festgesetzt, in denen ein Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche durch das Verbot „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ nicht zugelassen wird. Es handelt sich dabei um Eckgrundstücke, die sowohl hinsichtlich ihrer Baustruktur als auch in ihrer verkehrlichen Erschließung einer bestimmten Orientierung unterliegen müssen und daher nicht zweiseitig erschlossen werden dürfen. Dieses Verbot wurde explizit nur an zwei Stellen ausgesprochen, weil es sich hierbei im Eingangsbereich der neuen Hauptsammelstraße um einen wichtigen Straßenabschnitt handelt, der nicht durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten belastet werden soll.

Eine weitere Festsetzung bestimmt, dass die Einfahrtsbreite für Stellplätze und Garagen auf maximal ein Drittel der Straßenfrontlänge eines Grundstücks - mindestens aber fünf Meter - begrenzt wird. Hiermit soll verhindert werden, dass die gesamte Straßenfrontlänge eines Grundstückes als Zufahrt zur unmittelbar dahinter

liegenden Stellplätzen und Garagen genutzt wird. Ein solches Vorgehen hat sowohl gestalterische als auch funktionelle Nachteile. Zum einen wird das Baugebiet durch ein Übermaß parkender Fahrzeuge, die unmittelbar vom Straßenraum einsehbar sind, negativ geprägt. Zum zweiten entfallen in solchen Fällen auch die Möglichkeiten, Fahrzeuge parallel zur Fahrbahnrichtung im öffentlichen Verkehrsraum abzustellen - was im Allgemeinen, sofern nicht ausdrücklich durch Beschilderung untersagt - ein zusätzliches Potenzial für Besucherparkplätze darstellt. Nicht zuletzt bewirkt ein Zuparken des Vorgartenbereiches auch, dass Fußgänger gefährdet werden, wenn sie das Grundstück auf dem Gehweg oder der Straße passieren.

Diesen Nachteilen, die mit der getroffenen Regelung über die Begrenzung der Einfahrtsbreite vermieden werden, steht lediglich der Umstand entgegen, dass durch die Errichtung von Stellplätzen, die nicht von der Straße aus zugänglich sind, ein höherer Anteil an Wegeflächen und evtl. Versiegelungsgrad anfällt. Letzteres kann durch die Wahl geeigneten Pflastermaterials oder aber als wassergebundene Decke minimiert werden.

Zur Umsetzung des beabsichtigten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden bei der gesamten Verkehrserschließung nur Mindestmaße gewählt. Die Straßenquerschnitte für die innere Erschließung orientieren sich an den 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln.

6.7.8 Flächen für Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In Ergänzung zu den Grünflächenfestsetzungen wurden im Bebauungsplan bestimmte zu realisierende Maßnahmen festgeschrieben, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich sind. Diese wurden aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag abgeleitet bzw. bzw. im Rahmen der Abwägung inhaltlich weitestgehend übernommen.

Eine weitere „Nutzungsart“ im Bebauungsplan stellen die privaten Grünflächen dar. Sie erfüllen, zusammen mit den Maßnahmen zu ihrer Bepflanzung, landespflegerische Forderungen. Sie sind durch Nutzungsgrenzen von den Baugrundstücken getrennt und werden daher nicht zur Berechnung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl herangezogen, ebenso wie sie auch bei der Berechnung der Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke außen vor bleiben.

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen gibt es einerseits Festsetzungen über die Zulässigkeit über die dort zu errichtenden baulichen Anlagen sowie andererseits aktive Maßnahmen, die innerhalb dieser Flächen vorzunehmen sind.

Die Umsetzung der landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch den vorgeschriebenen Freiflächenplan.

6.7.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebietes. Die Baumpflanzungen tragen zu einer erheblichen gestalterischen, aber auch ökologischen Aufwertung bei.

Die Pflanzverpflichtungen auf den privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Um den Straßenquerschnitt minimieren zu können und damit auch die Erschließungskosten zu reduzieren sind die Pflanzverpflichtungen so strukturiert, dass ein Teil der Bäume entlang der Straße auf dem privaten Grundstück zu pflanzen sind. Da aus städtebaulichen Gründen ein gewisse Einheitlichkeit gewollt ist, werden hier genauere Vorgaben hinsichtlich der zu pflanzenden Baumarten gemacht.

Die Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützt sich auf die Erkenntnisse des Landespflegerischen Planungsbeitrags und auf Bestandserhebungen vor Ort. Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

Mit der Festsetzung über den Erhalt von Einzelbäumen im gesamten Geltungsbe- reich ist versucht worden, landespflegerischen Belangen Rechnung zu tragen. Oh- ne dass jeder Baum einzeln aufgenommen, eingemessen und auf seine Erhal- tungswürdigkeit geprüft wurde, wurde diese so formulierte Festsetzung getroffen.

Der Wunsch, Einzelgehölze tatsächlich im Einzelnen festzustellen und mit geeigne- ten Symbolen festzuschreiben, ist im Hinblick auf die Dauer eines Bebauungsplan- verfahrens, der Bodenordnung, der anschließenden Erschließung bis hin zur tat- sächlichen Bebauung unrealistisch. Erfahrungen haben gezeigt, dass bis zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Änderungen eingetreten sein können, die die einzelnen, festgeschriebenen Bäume als solche nicht mehr erkennen lassen.

Es wird daher für sinnvoll erachtet, alle (zum Zeitpunkt der Bebauung eines Grund- stückes) anzutreffenden Bäume als erhaltenswert festzusetzen, sogleich aber im Sinne einer zweckmäßigen Bebauung einen Anspruch auf Beseitigung zu gewäh- ren. Hierfür wurde der Begriff der „unzumutbaren“ Behinderung geprägt. Es kann letztlich nicht erwartet werden, dass innerhalb des Baugebietes jeder vorhandene Baum unveränderbar bleibt und zu erhalten ist. Die Anwendung hinsichtlich des Begriffes „unzumutbar“ erlaubt zwar einen gewissen Spielraum, der ins sogenannte „Ermessen“ hineingeht. Andererseits sind abgängige Pflanzen nach den Festset- zungen des Bebauungsplanes durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Insoweit wird mit dieser Art Festsetzungen den landespflegerischen Belangen mehr gedient, als mit einer grundsätzlichen Streichung dieses Passus aus dem Bebau- ungsplan erreicht würde. Mit einer vermeintlich „unbestimmten“ Regelung müsste dem Erhalt der Baumpflanzungen mehr gedient sein als einer nicht anwendbaren, weil unrealistischen Auslegung, die keinerlei „Ermessen“ erlaubt.

6.7.10 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernimmt der Bebauungsplan eine Reihe von Vorgaben als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches, wodurch auf Landes- recht beruhende Regelungen integriert werden.

Diese Baugestaltungsvorschriften sollen ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- oder Landschaftsbild fernhalten und keinesfalls eine nicht gerechtfertigte Einschränkung der durch Artikel 14 des Grundgesetzes garantierte Baufreiheit bedeuten. Schon aus der geringen Zahl der getroffenen Festsetzungen lässt sich erkennen, dass die Vorgaben auf sachge-

rechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Gleichfalls wird deutlich, dass bestimmte gestalterische Ziele verfolgt werden, die insbesondere darauf abheben, das äußere Erscheinungsbild künftiger Gebäude ob ihres Erscheinungsbildes, und darunter insbesondere ihrer Höhe, in einem begrenzten Rahmen zu halten.

Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen auf einige wenige, aber wesentliche Kernaussagen, die bei der Gestaltung eines Gebäudes von Bedeutung sind. Dazu gehören grundsätzliche Aussagen über die Gesamthöhe des Gebäudes, der Höhe bis zur Traufe ('Wandhöhe') sowie der Form des Daches und seiner Aufbauten.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es damit, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen und negative Erscheinungen zu verhindern.

Die Höhe eines Gebäudes bestimmt sein Erscheinungsbild maßgeblich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung können mit den Instrumenten des Vollgeschosses sowie der Grund- und Geschossflächenzahlen nicht das Äußere des Gebäudes maßgeblich mit bestimmen. Vielmehr ist es ohne weitergehende Festsetzungen möglich, durch knappes Unterschreiten der Vollgeschossgrenzen zusätzliche Geschosse zu erreichen, die zumindest optisch den angestrebten Gesamteindruck sprengen, weil sich trotz Limitierung auf zwei Vollgeschosse bis zu fünf sichtbare Geschoss-Ebenen ergeben können.

Da auch Zahl und Größe von Dachaufbauten den Charakter eines Gebäudes mit bestimmen und bei entsprechenden Ausmaßen optisch zu einer Massierung des Baukörpers beitragen, galt es, auch diese im vorgegebenen Rahmen zu begrenzen. Solche Festsetzungen greifen allerdings erst ab einem zweiten Vollgeschoss, das heißt, dass die klassische, oft sogenannte „eineinhalbgeschossige“ Bauweise hiervon nicht betroffen ist.

Allerdings gilt für alle Gebäude, dass das geneigte Dach des Hauptgebäudes mindestens dreißig Grad aufweisen muss, um Dachaufbauten errichten zu dürfen. Hier ist es einerseits die gestalterische Komponente, die bei flachgeneigteren Dächern zu einer unschönen Wirkung von Dachaufbauten führt - andererseits aber auch die Notwendigkeit, solche Dachaufbauten bei flachgeneigten Dächern auszuschließen, die zu einem optisch zusätzlichen Geschoss wirken können und nicht mehr den Charakter von Dachaufbauten besitzen.

Um innerhalb der Festsetzungen konsequent zu bleiben, gelten Festsetzungen zu Dachaufbauten gleichermaßen für Dacheinschnitte und Zwerchhäuser sowie sogenannten „dritten Giebel“, die nicht als Mittel dazu benutzt werden dürfen, die Festsetzungen über die Dachgestaltung zu unterlaufen.

Letztlich muss im Gesamteindruck erhalten bleiben, dass gerade in der Hanglage eine ansprechende in sich ruhige und geschlossene Dachlandschaft entsteht, die zumindest auf zwei Seiten eines Gebäudes Dachflächen aufweist. Dabei wurde auch dem Umstand Rechnung getragen, dass sich Bauherren mit der Giebelseite ihrer Gebäude durchaus entgegen dem Hang richten können und sich somit eine größere Fensterfront zu den sonnenreichen Himmelsrichtungen oder mit Blick auf das Rheintal schaffen können.

Gerade bei den herkömmlichen Dachformen bildet das Dach als grundlegender Bauteil jedes Gebäudes und herausragendes Gestaltungselement für das Gesamtbauwerk die Hauptsache; die Gaube - als Dachaufbau für stehende Fenster - ist eine Durchbrechung des Daches und ordnet sich gewissermaßen als „Ausnahme“ unter.

Daraus folgt tendenziell, dass Gauben nur in begrenzter Anzahl und im beschränkten Ausmaß in Betracht kommen, weil andernfalls die Unterordnung nicht zum Ausdruck käme. Außerdem sind sie vom First, von der Traufe und von den seitlichen Dachrändern ausreichend abzusetzen, damit die Konturen des Daches nicht verwischt werden.

Dies hindert im Allgemeinen auch die Zulassung auf flachgeneigten Dächern, da hier Dachaufbauten zwangsläufig nahe an First und/oder heranreichen, das Dach überlagern und die Dachfläche „aufreißen“. Die Funktion des Daches, das Haus nach oben abzuschließen und Schirm gegen Witterungseinflüsse zu sein, würde sich nicht mehr im Erscheinungsbild niederschlagen.

Andererseits kann auf einer weiten und steilen Dachfläche auch eine größere Zahl kleinerer Gauben noch untergeordnet wirken; je kleiner die Gaube ist, um so mehr verschwindet sie sogar auf einem flachgeneigten Dach. Da aber nicht die Länge der Gaube eingeschränkt werden sollte, um den Grad der Ausnutzung zu mindern, wurde die Unzulässigkeit auf Dächern unter 30 Grad Neigung festgesetzt.

Bei den Festsetzungen zu den Wandhöhen wurde als Rastermaß ein Geschoss mit 2,80 Meter angenommen. Je nach Baugebiet wird der zulässigen Zweigeschossigkeit noch ein Wert für Sockel- und Drempehöhen zugestanden. Um auch gliedernde Rücksprünge in der Fassade, bei der dann größere Wandhöhen entstehen, nicht auszuschließen, beschränkt sich die Festsetzung bewusst nur auf drei Viertel der Länge einer Traufseite.

Dieser „Bonus“ gilt allerdings nicht mehr, wenn sich der Bauherr in den Gebieten WA1 und WA2 für ein zulässiges drittes Vollgeschoss entscheidet, welches je nach Lage des Baugrundstückes und gegebener Topographie entstehen kann. Um dann aber die Auswirkung des Gebäudes zu beschränken, ist es erforderlich, im Dachgeschoss von den bei zweigeschossigen Gebäuden zulässigen Rücksprüngen Abstand zu nehmen. Nicht zuletzt soll dies auch dazu beitragen, dass von der Ausnahmeregelung eines zusätzlichen dritten Vollgeschosses nur dann Gebrauch gemacht wird, wenn es die Topographie erfordert oder aber der Bauherr in der Wahl seines Gebäudes einem ausgebauten Vollgeschoss den Vorzug gegenüber zusätzlicher Dachgeschossnutzungen gibt.

Trotz des vermeintlich großen Umfangs der Festsetzungen schränken diese also nicht die Baufreiheit ein, sondern erlauben zusätzliche Ausnahmen und Gestaltungsspielräume bei den klassischen Festsetzungen über Wand- und Firsthöhen. Dies gilt gleichermaßen auch für die Dachgestaltung, die zwar verbindlich das geneigte Dach ab zwanzig Grad vorschreibt - um die regionstypischen Eigenheiten der Gebäude zu wahren - aber hiervon Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässt.

Weitere Festsetzungen innerhalb des § 9 Abs. 4 BauGB regeln die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO. Hier wird auch Bezug genommen auf die ohnehin geltenden Regelungen des Planungsrechtes über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zusammen mit diesen Festsetzungen ergibt sich

ein schlüssiges Gesamtkonzept, das den landespflegerischen Anforderungen entspricht und mit zur Kompensation des Eingriffes beiträgt.

Von ökologischer Bedeutung sind unter diesen Festsetzungen auch Regelungen über die Gestaltung der Oberflächen, wobei insbesondere den wasserdurchlässigen Materialien der Vorzug gegeben werden soll.

Mit einer Festsetzung über die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit Gebäuden nur bis zu einer Höhe von einem Meter und einer maximalen Böschungsneigung von 2:3 zulässig sind, soll verhindert werden, dass das Gelände willkürlich modelliert wird und unnatürlich wirkende Böschungen entstehen, die auch gegenüber Nachbargrundstücken störend wirken.

Bei einer geländeangepassten Bebauung, die auch Rücksicht auf die vorhandene Topographie und die Umgebung nimmt, wird diese Festsetzung keine Einschränkung für künftige Bauherren bedeuten. Aufschüttungen - und insbesondere Abgrabungen - die oftmals auch darauf angelegt sind, obergeschossige Terrassennutzungen zu ermöglichen oder Wohnnutzungen im Kellergeschoss unterzubringen, sind weder der Architektur des eigenen Gebäudes dienlich noch dem Gesamteindruck des Baugebietes. So ist auch zu berücksichtigen, dass bei Abgrabungen die Gebäudehöhe auch weiterhin im gesetzten Rahmen der Wand- und Firshöhen gemessen werden muss, hingegen Aufschüttungen nicht dazu dienen dürfen, Vollgeschosse zu kaschieren und Aufenthaltsräume in Kellergeschossen unterzubringen.

Mit einer letzten Festsetzung von Außenwirkung über die Höhe von Einfriedungen schließt der Bebauungsplan. Auch hier wurde darauf geachtet, in die Baufreiheit nicht in dem Maße einzugreifen, wie es in früheren Planungen allgemein üblich war. Nur gegenüber den öffentlichen Flächen, die auch von der Allgemeinheit begangen werden, ist die Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,50 Meter begrenzt. Dies führt dazu, dass Straßen und Wege nicht eingemauert wirken und eine Überschaubarkeit des Gebietes erhalten bleibt. Zusätzliche Sichtschutzmaßnahmen gelten als Nebenanlagen und sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu behandeln, wobei auch das Nachbarrechtsgesetz zu beachten ist.

Auf Wunsch des Stadtrates wurde ein deutlicher Verweis auf die Einhaltung der sogenannten Mindestsichtfelder eingefügt, die an den Knotenpunkten aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind. Die Mindestsichtfelder ergeben sich nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE“ 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 Meter vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Dies ist gewährleistet, wenn Sichtdreiecke freigehalten werden, deren Schenkellängen in der übergeordneten Straße (in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit) der Tabelle 14 (EAE 85/95) zu entnehmen sind.

7 Bearbeitungs-, Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

BEARBEITET:

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
BAUAMT - STADTPLANUNG

gez. Winfried Hoß

.....
LAHNSTEIN, 7. JUNI 2001
WINFRIED HOSS - STADTPLANER

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER
RHEIN-PFALZ WOHNEN GMBH, MAINZ

ANERKANNT:

gez. Gabriele Laschet-Einig

.....
LAHNSTEIN, 20. JUNI 2001
GABRIELE LASCHET-EINIG - BÜRGERMEISTERIN

AUSGEFERTIGT:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG
GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN,
DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS
DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.

**DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG
UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:**

gez. Peter Labonte

.....
LAHNSTEIN, 21. JUNI 2001
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER