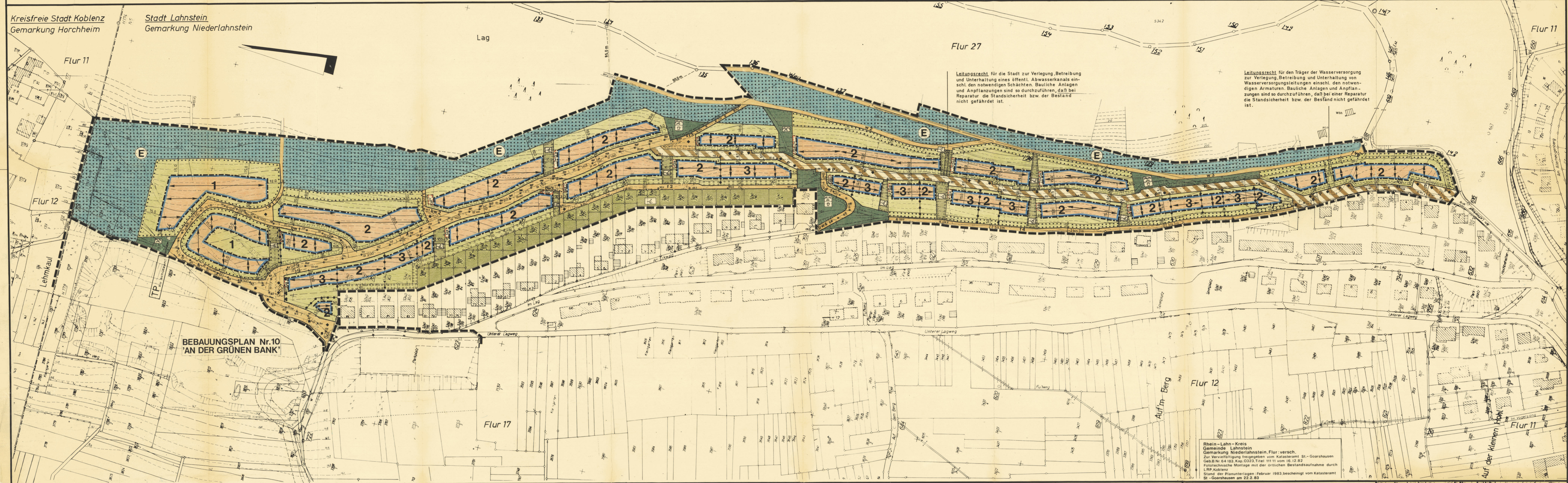


BEBAUUNGSPLAN NR.6 'OBERER LAGWEG' STADT LAHNSTEIN / RHEIN - LAHN - KREIS M. 1 : 1 000



BEBAUUNGSPLAN Nr.10 'AN DER GRÜNEN BANK'

Leitungsrecht für die Stadt zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung eines öffentl. Abwasserkanals einschli. den notwendigen Schächten. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind so durchzuführen, daß bei Reparatur die Standsicherheit bzw. der Bestand nicht gefährdet ist.

Leitungsrecht für den Träger der Wasserversorgung zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Wasserversorgungsleitungen einschli. den notwendigen Armaturen. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind so durchzuführen, daß bei einer Reparatur die Standsicherheit bzw. der Bestand nicht gefährdet ist.

Rhein-Lahn-Kreis
Gemeinde Lahnstein
Gemarkung Niederlahnstein, Flur: versch.
Zur Verfertigung im Gegebenen vom Katasteramt St.-Goarshausen
Geb.Nr. 64 183, Kap. 0323, Titel 111 vom 16.12.82
Fotografische Montage mit der örtlichen Bestandsaufnahme durch
LRP Koblenz
Stand der Planunterlagen: Februar 1983 beschließt vom Katasteramt
St.-Goarshausen am 22.2.83

PLANZEICHEN

z.B. 2 Ordnungsziffer im Plan

Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 06 GFZ Geschossflächenzahl
z.B. 03 GRZ Grundflächenzahl
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D Dachgeschoss als Vollgeschoss
S Sockelgeschoss/Kellergeschoss als Vollgeschoss

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Hauptfließrichtung

Verkehrsflächen

Gehweg, Fahrbahn, Gehweg
Einteilung unverbundlich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich (S. 4.2, S.VO)
f=Fußweg, w=Wirtschaftsweg, bw=befahrbarer Wohnweg
P Ruhender Verkehr: Parkplatz, Parkbuchung oder Parkstreifen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

entfällt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen: Grünanlagen, Spielplatz
Private Gartenfläche

Flächen für die Forstwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft
E Erholungsland

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen x und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung x und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
grünordnerische Festsetzungen x
x detaillierte Festsetzungen s.Teil B Grünordnung

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (größer als 0,50 m Höhendifferenz)

hier:
Aufschüttung
Abgrabung
z.B. 0150 Höhenlage der Verkehrsflächen in m.ÜNN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD Satteldach
WD Walmdach
PD_v Puttdach mit Versatz
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Zeichen (keine Festsetzungen)

Katastergrenze mit Grenzpunkt
bestehende Gebäude
Büschung
Höhenlinien in m.ÜNN
Flurstücksnummer

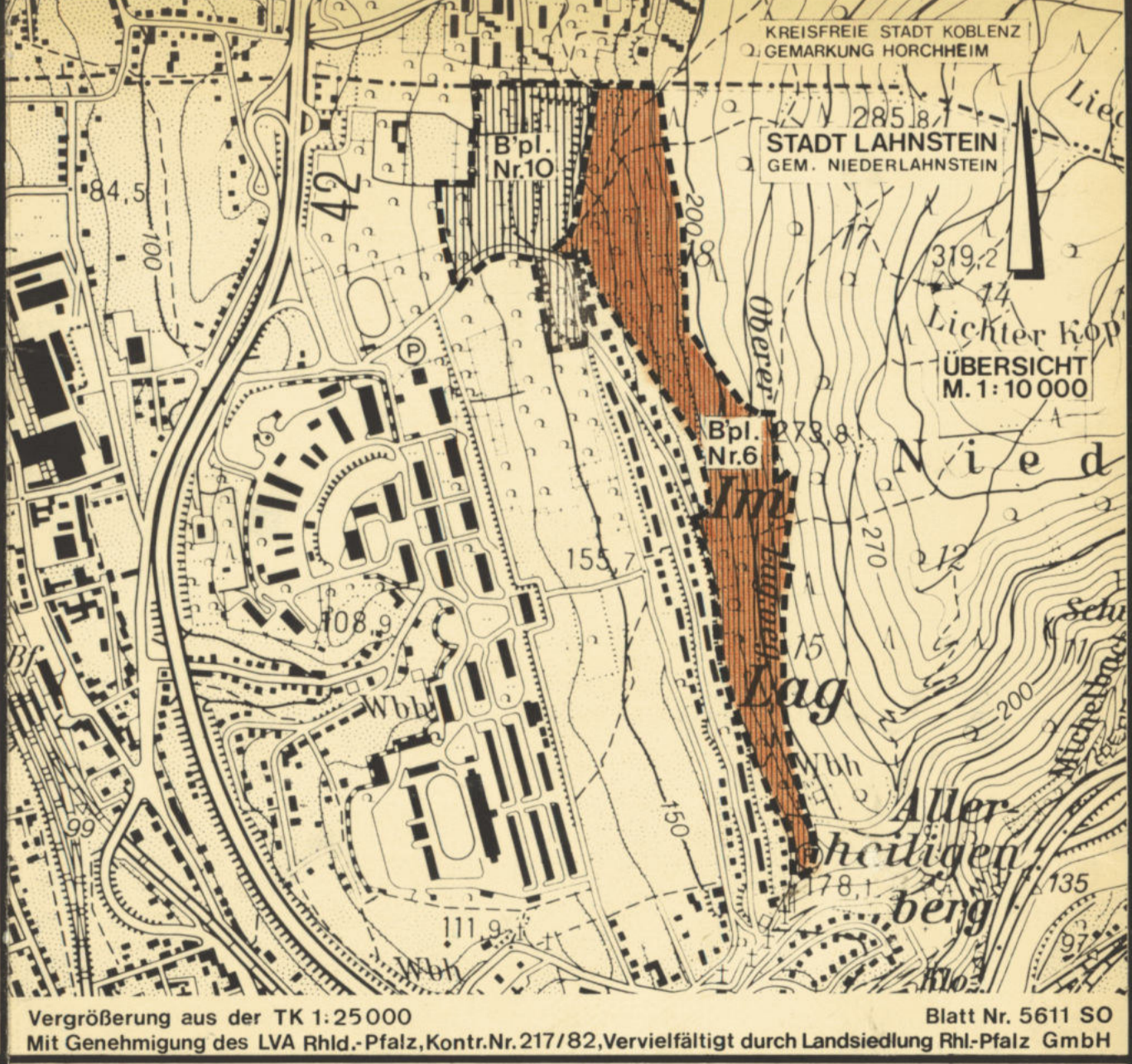
Hinweise

1. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE TEILE: A BAULICHE ORDNUNG B GRÜNORDNUNG
2. GLIEDERUNG DER VERKEHRSFLÄCHE: SIEHE FUNKTIONS- / GESTALTUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Nutzungsschablonen

2 WR I+S+D	06	0,3	SD, WD, PD _v 25-60°	max. 2 Wohnungen
1 WR I+S+D	04	0,2	SD, WD, PD _v 25-60°	max. 2 Wohnungen
3 WR I+S+D	06	0,4	SD, WD, PD _v 25-60°	max. 2 Wohnungen

AUSGEFERTIGT: LAHNSTEIN, DEN 26.11.92
OBEBÜRGERMEISTER



RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 9, 9a, 10, 30, 33, 39h und 125 des Bundesbaugesetzes (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 1-23 der Bauordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981-PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 123 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz i.d.F. der 2. Änderung vom 20.07.1982 in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBO.
5. §§ 17-23 der Landesbauordnung (LBO) vom 20.7.1982.
6. § 9 Abs. 2-4 und § 9 Abs. 17 des Landesbaugesetzes i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 27).
7. § 50 des Bundesimmisssionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721).

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. (Stand der Planunterlagen 6.4.1984.)
St. Goarshausen, 20.12.1984
Ort, Datum

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Baufeldumlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Ortseignung gem. § 2a (6) BBAuG erhoben
St. Goarshausen, 20.12.1984
Ort, Datum

21. März 1983
Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 21. März 1983 gem. § 8 (3), 2 (1) des BBAuG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbescheid wurde gem. § 2 (1) des BBAuG am 30. März 1983 örtlich bekannt gemacht.
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 2 (5) BBAuG bei der Planerstellung beteiligt.
Die Bürger wurden gem. § 2a BBAuG in der vom Stadtrat/Gemeinderat beschlossenen Art und Weise am 21. März 1983 an der Planaufstellung beteiligt.
Lahnstein, 3. Jan. 1985
Ort, Datum

15. April 1984
Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 15. April 1984 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBAuG einschließlich der Bauentwurf-Änderung als Satzung beschlossen.
Lahnstein, 18. Jan. 1985
Ort, Datum

15. April 1984
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAuG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14. Mai 1984 bis zum 13. Juni 1984, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 25. April 1984, mit dem Hinweis örtlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Koblenz, 06. März 1985
Lahnstein, 27. März 1985
Ort, Datum

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist durch Verlegung vom 06.03.1985 der Bezirksregierung/Rheinverwallung Az. 377/80...
GENEHMIGT
Koblenz, 06. März 1985
Lahnstein, 27. März 1985
Ort, Datum

06. März 1985
Die Genehmigung der Bezirksregierung/Rheinverwallung vom 06. März 1985 ist am 24. März 1985 gem. § 12 BBAuG örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden im Amt der Stadtverwaltung...
Lahnstein... von jedermann eingesehen werden kann.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44c Abs. 3 und 155a BBAuG wurde hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
RECHTSVERBINDLICH
Lahnstein, 27. März 1985
Ort, Datum

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
GEMEINDEENTWICKLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR.6 'OBERER LAGWEG' STADT LAHNSTEIN RHEIN - LAHN - KREIS M. 1:1000 TEIL A - BAULICHE ORDNUNG
KOBLENZ, im März 1984

~~Entwurf zum Verfahren gemäß § 2a (6) BBauG~~
~~(Auslegung)~~

Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 6 "Oberer Lagweg"
 der Stadt Lahnstein vom März 1984

- Teil A "Bauliche Ordnung" -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs.1 Ziff.1 BBauG -
 - 1.1 In den festgesetzten "Reinen Wohngebieten (WR)" sind die in § 3 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.2 In den festgesetzten "Reinen Wohngebieten (WR)" sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen gemäß § 3 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs.1 Ziff.2 BBauG -
 - 2.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den Teilgebieten mit der Ordnungsziffer 3 als abweichende Bauweise gruppenweise auch zulässig:

H_K = Hausgruppen als Kettenbauweise. Die Gebäude müssen dann an den nördlichen Grenzen angebaut werden, sind giebelständig zur Verkehrsfläche anzuordnen, und als Bindeglied ist an der südlichen Grenze eine Garage anzuordnen.
 - 2.2 Bei Hausgruppen sind bei Gebäuden ohne eigenen Bauwuch die Garagen in die Wohngebäude einzubeziehen.
 - 2.3 Die Hauptfirstrichtung ist verbindlich. Abweichungen um 90° sind als Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG in den Teilgebieten mit der Ordnungsziffer (OZ) 3 zulässig wenn alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe -in der Giebelstellung zur Straße bei gleichmäßigen OK- und Traufhöhen- so errichtet werden.
 - 2.4 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen.

Hinweis: Mindestens eine der seitlichen Grundstücksgrenzen sollte bei der Bodenordnung parallel bzw. rechtwinklig zur festgesetzten Gebäuderichtung angeordnet werden.

Hat vorgelesen **06. März 1985**
 Bezirksregierung Koblenz

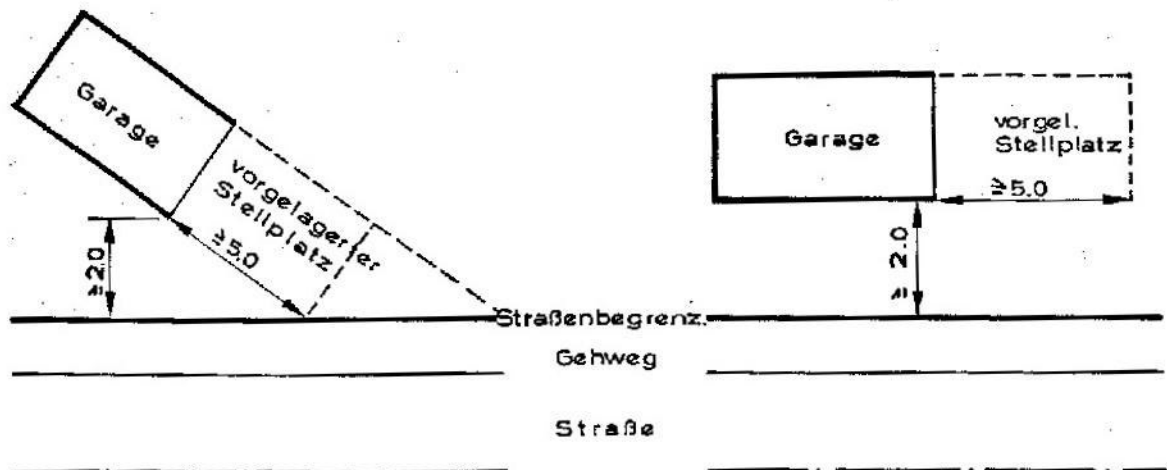
3. Mindestgröße der Baugrundstücke - § 9 (1) 3 BBauG -

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Grundstücke: mit Einzelhausbebauung 425 qm, mit Doppelhausbebauung 300 qm und mit Reihenhausbauung 200 qm.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 BBauG -

4.1. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind außer Stützwänden, Sichtschutzwänden und Pergolen keine Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) u. § 23 (5) BauNVO sowie Garagen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen in einer der seitlichen Bauwuchflächen im Sinne des § 17 (7) LBauO wird hierdurch nicht eingeschränkt. Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG sind bei stark hängigem Gelände für Garagen auch bei Überschreitung der Baugrenze gemäß folgender Skizze zulässig, wenn die Einhaltung der Vorschriften der LBauO bezüglich der Höhengestaltung nicht möglich ist.

Anordnung spitzwinklig bis parallel zur Straßenbegrenzungslinie



Hinweis: Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße anzulegen, der der jeweiligen Landesverordnung (Garagenverordnung - GarVO-) z. Z. vom 27.10.1976, § 2, entspricht. Danach ist vor den Garagentoren, Schranken, Einfriedungen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind danach in einem 5,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausnahmen gemäß GarVO z.B. Automatiktor/Fernsteuerung, bleiben hiervon unberührt.

5. Unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBauG -

Hst vorgelegen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

Hinweis: Gemäß § 23 LBauO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Festsetzung von Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind dem Grünordnungsplan als Bestandteil (Teil B) des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) 11
- § 9 (1) 11 BBauG -

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als befahrbare Wohnwege ("verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO vom 21.7.1980) zugelassen. In den aufgeweiteten Teilflächen dieser Bereiche $\geq 6,0$ m Breite sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie Baumpflanzungen und die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

7. Höhenlage der Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 und § 9 (2) BBauG -

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen für die Verkehrsflächen dürfen um $\pm 0,50$ m abweichen.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- § 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG -

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen und den privaten Grünflächen bis zu einer Neigung von 1 : 2 zu dulden. Diese in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab einer Höhendifferenz von $+ 0,50$ m zwischen Straßenhöhe und Geländehöhe dargestellt. Die Nutzung dieser Flächen ist nicht eingeschränkt, sofern die Standsicherheit der Straße nicht gefährdet wird.

9. Höhenlage der Baukörper - § 9, Abs. 1, Ziffer 1 BBauG und § 9, Abs. 2 BBauG -

Für die Höhenentwicklung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmend.

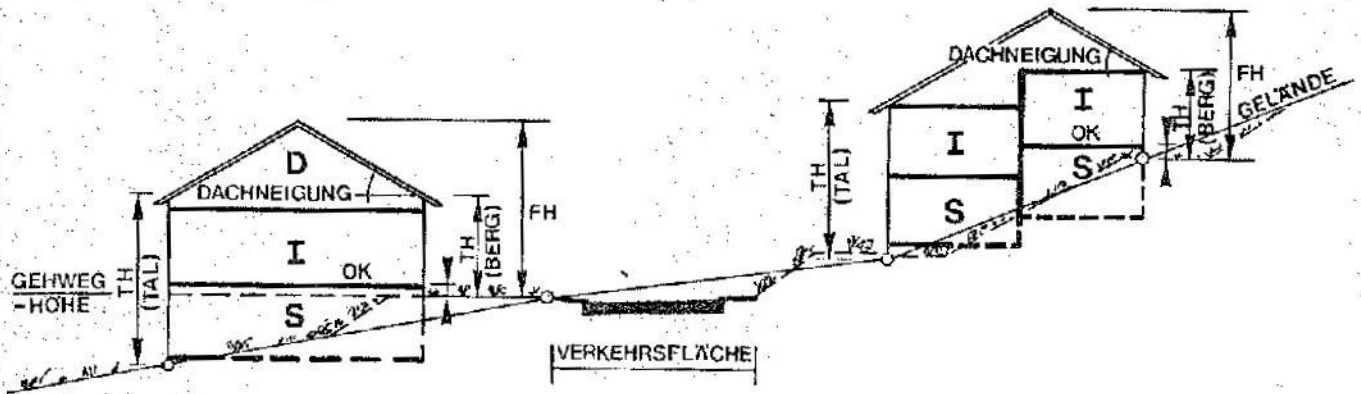
(Definition Traufhöhe: Die Traufe entspricht dem Schnittpunkt von Außenwandseite mit Oberkante Dachhaut)

Bezugspunkt ist bei talseitiger Bebauung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei bergseitiger Bebauung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemskizze und Nutzungsschablonen in der Planzeichnung).

Hat vorgelesen **06. März 1985**
Bezirksregierung Koblenz

TALSEITIGE BEBAUUNG

BERGSEITIGE BEBAUUNG



- 9.1 Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (OK) ist gemäß § 9, Abs. 2 BBauG mit max. 0,50 m einzuhalten.
- 9.2 Die maximale bergseitige Traufhöhe (TH Berg) der Baukörper darf gemäß § 9, Abs. 1 Ziff. 1 BBauG ein Maß von 3,50 m (Dach- und Sockelgeschosse bleiben unberücksichtigt) nicht überschreiten. Talseitig soll eine Traufhöhe (TH Tal) von 6,50 m nicht überschritten werden. Bei Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann hierfür eine höhere Traufhöhe (TH) zugelassen werden.
- 9.3 Die maximale Firsthöhe (FH) darf gemäß § 9, Abs. 1 Ziff. 1 BBauG ein Maß von 8,50 m nicht überschreiten, auch wenn hierbei die maximal zulässige Dachneigung nicht ausgeschöpft werden kann.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. § 123 Abs. 5 LBauO vom 20.7.1982) - § 9 (4) BBauG -

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 9 dem entgegenstehen.

10.1 Dachformen und Dachneigungen

- 10.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel-, Walm- und verschobene Pultdächer zulässig. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.

Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden, Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

- 10.1.2 Dachüberstände, Dachneigungen und Dach- (First-) Richtungen der aneinander gebauten Häuser sollen einheitlich gestaltet werden. Bei Grenzbebauung sollen die über der Dachhaut gelegenen sichtbaren Giebelflächen in Material und Farbe entsprechend der eigenen Dacheindeckung oder der des Nachbarn gestaltet werden.

10.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung über 30° und max. 3/5 der Dachlänge zulässig. Sie müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Die Gaubenabdeckung muß mindestens 1,25 m unter der Firstlinie in die Dachfläche einbinden. Die Traufe darf -außer bei Erkern und sonstigen vortragenden Bauteilen- durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

10.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in den ortsüblichen dunklen Farbtönen -anthrazit- ausgeführt werden und soll bei den zur Reihe oder Gruppe zusammengefaßten Baukörpern einheitlich ausgeführt werden.

10.4 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

- 10.4.1 Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen bis zu 30 cm Höhe massiv und als offene Zäune mit einer Gesamthöhe bis zu 70 cm Höhe errichtet werden.

Maschendrahtzäune sind entlang den Verkehrsflächen und den Vorgärten unzulässig.

- 10.4.2 Rückwärtige Einfriedungen dürfen mit ihren massiven Teilen 50 cm Höhe nicht überschreiten.

10.4.3 Im Bereich der befahrbaren Wohnwege (verkehrsberuhigte Bereiche) sind massive Einfriedungen und Zäune $\geq 1,00$ m von der Straßenbegrenzungslinie abzusetzen (Hecken sind hiervon nicht betroffen).

10.4.4 Bei Reihenhaus- und Doppelhausbebauung sind an den Nachbargrenzen bis zu 2,30 m hohe und 4,00 m lange (ab Rückwand Wohnhaus gemessen), den direkten Durchblick verhindernde Einfriedungen in massiver Bauweise und als Holzblenden zulässig.

Hecken sind bei gleicher Höhenentwicklung allgemein zugelassen. Siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung.

Hinweis: Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Hinweis: Gemäß § 2 (2) GarVO ist vor Garagentoren, Schranken u.a., die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Danach sind Einfriedungstore, Schranken u.ä. bis 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausnahmen gem. GarVO z.B. Automatikstore/Fernsteuerung, bleiben hiervon unberührt.

10.5 Stützmauern

Werden aufgrund hoher Geländeneigung Stützmauern (hinter der Straßenbegrenzungslinie) konstruktiv erforderlich, so darf die Mauerkrone ein Maß von 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Größere Mauerhöhen sind bei besonders schwierigen Geländeverhältnissen als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zulässig. Sie sind dann aber -wie bei Wohnwegen allgemein- $\geq 1,0$ m von der Straßenbegrenzungslinie abzusetzen. (Zur Anlage von Vorpflanzungen).

10.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, Geländeauffüllung

Bei talseitiger Bebauung sind die Vorgartenflächen und die seitlichen Bauwuchflächen in einer Tiefe von mind. 11,0 m parallel der Straßenbegrenzungslinie (bis zur Rückfront der Garagen) etwa bis auf die Höhe der Verkehrsfläche aufzufüllen, so daß max. eine Sockelhöhe von 60 cm in Erscheinung tritt. Abweichungen sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn nur im seitlichen Bauwuch zulässig.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

10.7 Vorgartennutzung

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind als Grünflächen anzulegen und instandzuhalten.

10.8 Garagen

Oberirdische Garagen, die zu Doppelgaragen, Reihen oder Gruppen zusammengefaßt sind, sollen eine in Material und Farbe mit der Umgebung in Einklang stehende Oberflächenbehandlung aufweisen.

10.9 Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelagert werden, sollen in der Gestaltung untereinander abgestimmt werden.

10.10 Hausnummern

Hausnummern sind an der, der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefront in Zugangsnähe anzuordnen. Größe und Gestaltung müssen das Erkennen auch bei Dunkelheit sicherstellen.

10.11 Fernseh- und Rundfunkversorgung

Antennenanlagen über der Dachhaut bzw. freistehend sind unzulässig, sofern bis zur Fertigstellung der Wohngebäude der Fernseh- und Rundfunkempfang durch Einrichtung eines örtlichen Breitbandnetzes sichergestellt werden kann.

Hinweis: Die landesrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

11. Sicherung der Infrastruktur - § 9 a, Abs. 1 BBauG -

Die festgesetzte bauliche Nutzung der neu erschlossenen Gebietsteile ist erst zulässig, wenn die Errichtung von Einrichtungen zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung bzw. der Wasserversorgung gesichert ist.

Hinweis: Die Rückstauenebene für die Abwasserbeseitigung entspricht nach der Ortsatzung der DIN = OK Verkehrsfläche.

Hat vorgelesen UG. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

Anmerkung:

Die Hinweise sind keine Festsetzungen. Sie sollen auf andere gesetzliche Regelungen, Normen etc. aufmerksam machen, die für die Durchführung des Bebauungsplanes -und damit der Hochbauten- von besonderer Bedeutung sind.

Teil B "Grünordnung"

12. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BBauG)

Auf den nachfolgend beschriebenen, im Plan teilweise besonders gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Bei der Bepflanzung sollen folgende Arten bevorzugt Verwendung finden:

Artenauswahl für Anpflanzungen :

Bäume I. Ordnung

- | | |
|------------------|----------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Fagus sylvatica | - Buche |
| Quercus-Arten | - Eichen-Arten |
| Ulmus laevis | - Flatterulme |

Bäume II. Ordnung

- | | |
|------------------|------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Betula verrucosa | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Wildkirsche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

Strauchartige Gehölze

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Sambucus nigra | - schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - roter Holunder |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Vereinzelte können zusätzlich Ziersträucher gepflanzt werden z.B. :

- | | |
|------------------------|---------------|
| Amelanchier canadensis | - Felsenbirne |
| Deutzia-Arten | - Deutzie |
| Forsythia 'Lynwood' | - Forsythie |
| Hippophae rhamnoides | - Sanddorn |
| Philadelphus-Arten | - Duftjasmin |
| Syringa-Arten | - Flieder |
| Weigela hybrida | - Weigelie |

Weitere Gehölze der heimischen Wild- und Gartenflora sowie Obstgehölze sind zulässig.

Hat vorgelesen **06. März 1985**
Bezirksregierung Koblenz

12.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

- 12.1.1 Im Bereich der Parkstreifen, der Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen und in den verkehrsberuhigten Bereichen von $\geq 6,0$ m Breite sind als Straßenbegleitgrün Bäume II. Ordnungsgröße, bei platzartigen Aufweitungen von $\geq 8,0$ m Breite zusätzlich auch Bäume I. Ordnungsgröße in Verbindung mit strauchartigen und bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen. Entgegen den Aussagen des Nachbarrechts können Bäume I. Ordnungsgröße bis 3,0 m, Bäume II. Ordnungsgröße bis 1,5 m Abstand an die private Grundstücksgrenze herangesetzt werden.
- 12.1.2 In den als Erholungswald "E" ausgewiesenen Flächen ist der Laubholzbestand weitgehend zu erhalten. Fichten- und Lärchenkulturen sind sukzessiv durch Laubgehölze (Bäume I. und II. Ordnung) zu ersetzen, wobei ein ausreichend breiter Waldrand hinter den rückwärtigen Grundstücksgrenzen aufzubauen ist (siehe Schema in der Planurkunde). Der vorhandene Unterwuchs im Lärchenbestand ist bei forstlichen Maßnahmen zu schonen. Es ist nur eine plenterwaldartige Nutzung der Bestände zulässig. Im Bereich der Erholungswaldflächen ist die Schaffung von kleinflächigen Spiel- und Sitzbereichen zulässig.
- 12.1.3 In den öffentlichen Grünflächen ist der Gehölzbestand (Bäume und strauchartige Gehölze) weitgehend zu schonen. Auf den im Bebauungsplan mit dem Symbol "Grünanlage" gekennzeichneten Flächen sind auch kleinflächige Spiel- und Sitzeinrichtungen zulässig.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

12.2 Pflanzungen im privaten Bereich

- 12.2.1 Im Bereich der mit der Ordnungsziffer 1 gekennzeichneten Bauflächen sind die vorhandenen, im Bebauungsplan Teil B "Grünordnung" teilweise besonders gekennzeichneten Laubgehölze mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser zu erhalten.

Um den Charakter eines hainartigen Laubwaldes zu erhalten sind Rodungen nur in folgenden Bereichen zulässig:

- auf den Flächen für Wohnbebauung und Nebenanlagen unter Einbeziehung der für die erforderliche Belichtung notwendigen Freiflächen,
- im Bereich der Zufahrten und Stellflächen und soweit es für eine sinnvolle Gartennutzung und -gestaltung erforderlich ist.

- 12.2.2 Die flächenhafte Bepflanzung der im Bebauungsplan bezeichneten Sichtfelder an Straßen- und Wegeeinmündungen darf aus verkehrstechnischen Gründen nicht höher als 0,70 m werden. Bäume als Hochstämme sind, sofern sie die Sicht nicht behindern, auf diesen Flächen zulässig.

- 12.2.3 Innerhalb der im privaten Bereich mit einer punktierten Linie umgrenzten Fläche die an den Erholungswald angrenzen (Buchstabe "a"), sind vorrangig Einzelgehölze wie Eiche, Esche, Ahorn, Hainbuche zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen zu einer geschlossenen Pflanzung zu ergänzen (siehe Pflanzschema "Waldrandaufbau").
- 12.2.4 Innerhalb der im privaten Bereich mit einer punktierten Linie umgrenzten Fläche am Westrand des Baugebietes (Buchstabe "b") sind pro Grundstück mindestens 3 Bäume II. Ordnungsgröße zu erhalten. Es sollten die Bäume mit dem größten Stammumfang erhalten werden. Die übrigen Gehölze können auf 1,0 m Höhe zurückgeschnitten oder durch neue, gleichwertige Gehölze ersetzt werden, so daß zum Weg hin eine mindestens 3 m breite geschlossene Pflanzung entsteht.
- 12.2.5 Innerhalb der im privaten Bereich mit der Signatur "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Flächen (Buchstaben "c und d") ist zur intensiven Durchgrünung des Baugebietes eine Gehölzpflanzung gemäß der beigefügten Schemata 1 u. 2 vorzunehmen.
- 12.2.6 Die $\geq 1,0$ m breiten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen bzw. Stützmauern (vergl. Ziff. 10.4.3 und 10.5) sind flächendeckend zu bepflanzen, wobei in Einfahrtbereichen eine Wuchshöhe von max. 0,7 m einzuhalten ist. Stützmauern über 1,25 m Höhe sind mit Ausnahme von Natursteinmauern zu beranken. Besonders die Mauerkronen sind mit herabhängenden Pflanzen zu begrünen.
- 12.2.7 Bei Reihen- und Doppelhausbebauung sind an den Nachbargrenzen anstelle der Sichtblenden auch Formhecken bis zu 2,30 m Wuchshöhe zulässig.

Empfehlung:

Im privaten Bereich sollen in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) je 15 qm Vorgartenfläche mind. 1 strauchartiges Gehölz und zusätzlich bei Vorgärten über 4 m Tiefe je angefangene 12 m Straßenfrontlänge mind. 1 Baum II. Ordnungsgröße aus vorstehender Artenauswahl gepflanzt werden.

AUSGEFERTIGT:
LAHNSTEIN, DEN 26.11.92



OBERBÜRGERMEISTER



Genehmigt!

Gehört zum Beschuld vom

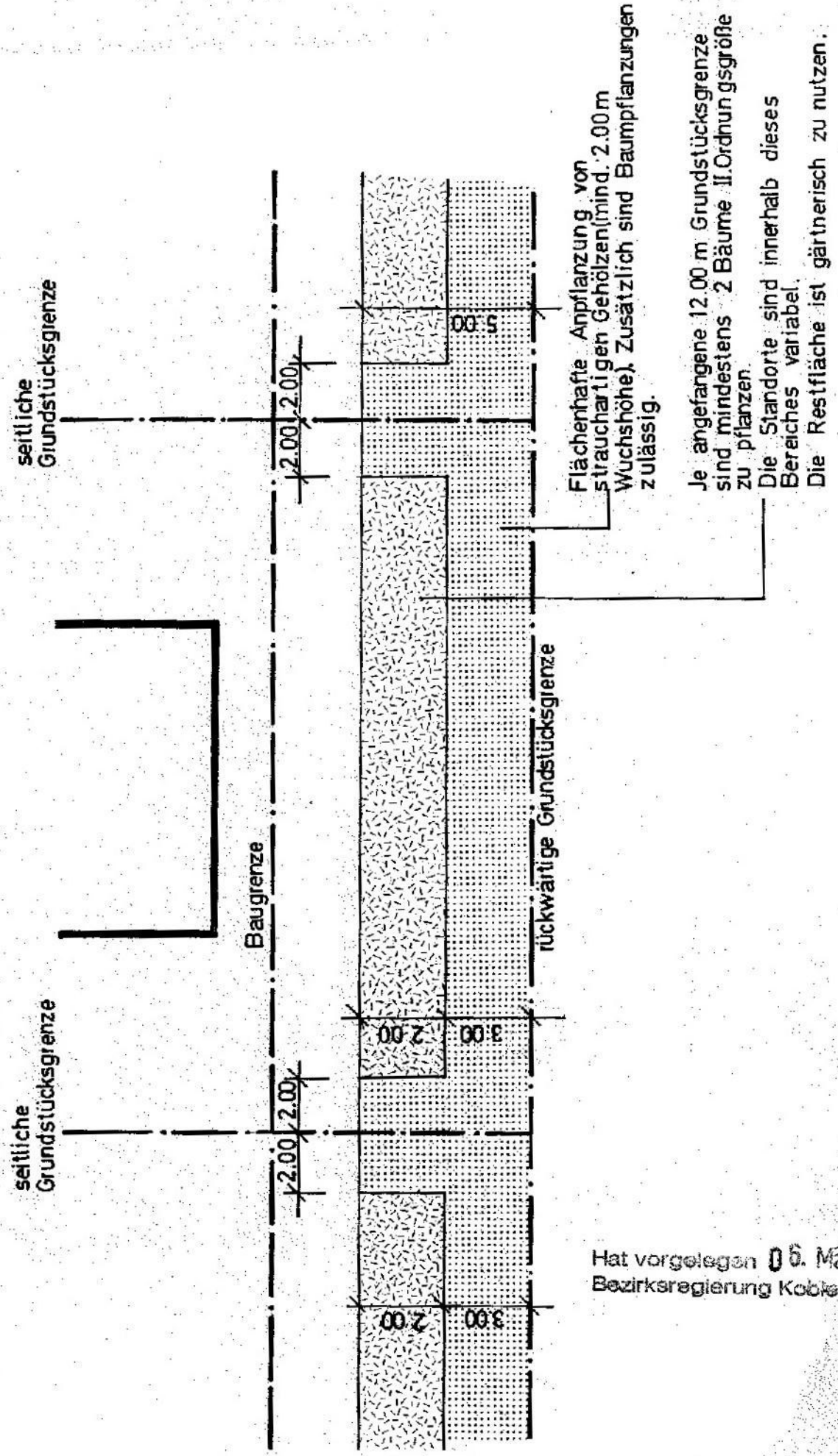
06. März 1985

Bezirksregierung Koblenz

Im Auftrage

1. stellv. Baudirektor

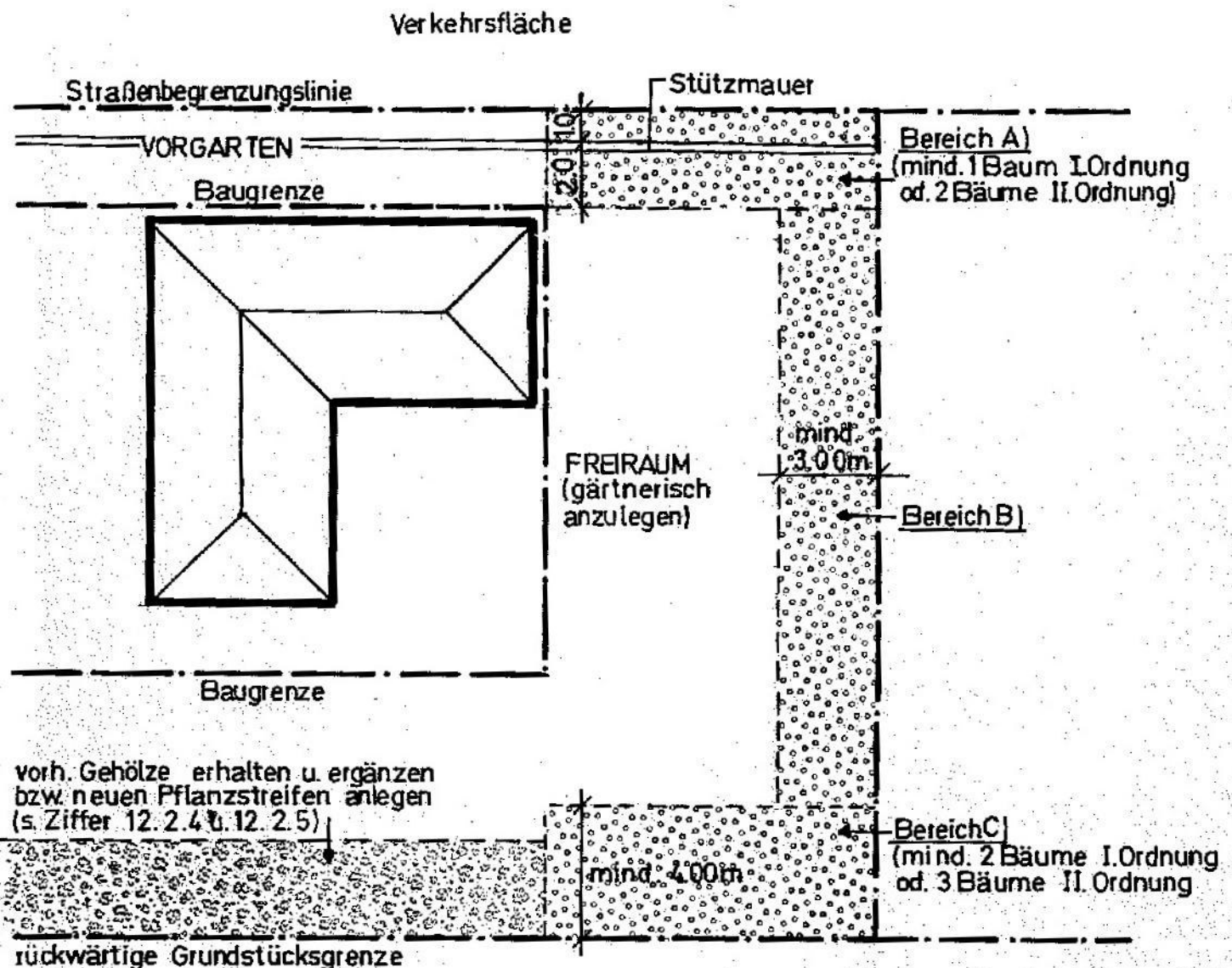
SCHEMA 1 Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche
 (Anlage 1 zu den Textbestimmungen Ziffer 12.2.5 Buchstabe d. Bebauungsplanes Nr. 6
 'Oberer Lag', Stadt Lahnstein



Hat vorgelesen **05. März 1985**
 Bezirksregierung Koblenz

SCHEMA 2

Eingrünung der seitlichen Grundstücksbereiche (private Gartenfläche)
(Anlage 2 zu den Textfestsetzungen Ziffer 12.2.5 Buchstabe c des
Bebauungsplanes Nr. 6 'Oberer Lagweg', Stadt Lahnstein



Die im seitlichen Bauwich gelegene Fläche (zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze) ist zu mindestens 1/3 wie folgt zu bepflanzen:

Im Bereich A) sind mind. 1 Baum I. Ordnungsgröße oder 2 Bäume II. Ordnungsgröße zu pflanzen.

Im Bereich B) sind mind. 2 Bäume I. Ordnungsgröße oder 3 Bäume II. Ordnungsgröße zu pflanzen.

Die Bereiche A) B) und C) sind in den angegebenen Breiten flächenhaft mit strauchartigen Gehölzen (mind. 1,5 m Wuchshöhe) zu bepflanzen.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Oberer Lagweg"
der Stadt Lahnstein

~~ENTWURF zum Verfahren gemäß § 2 a (6) BBauG
-Auslegung-~~

1. Erfordernis der Planaufstellung, Einfügung in die Bauleit-
planung der Stadt und bestehende Rechtsverhältnisse

Lahnstein ist eine größere kreisangehörige Stadt und Mittelzentrum mit den Teilfunktionen eines Oberzentrums. Die Gemarkungen von Lahnstein und dem Oberzentrum Koblenz bilden auf der rechten Rheinseite eine gemeinsame Grenze. Die Stadtzentren von Koblenz und Lahnstein sind etwa 10 km entfernt.

Aus dieser Lage in der Rheinachse ergibt sich verbunden mit der landschaftlich reizvollen Lage die große Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen. Da die Baulandpreise im gesamten Ballungsbereich des Neuwieder Beckens sehr stark angezogen haben, ist die Stadt bemüht durch Bereitstellung städtischer Flächen günstiges Bauland anzubieten und so den Bodenpreis zu beeinflussen. Nicht zuletzt wird hierdurch der Lahnsteiner Bevölkerung ein Angebot unterbreitet, das vielen Bürgern die Realisierung ihres Bauwunsches ermöglicht.

Der vorliegende Planentwurf entspricht in den Grundzügen den Ausweisungen des seit Mitte 1979 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Abweichungen von diesem im Detail werden notwendig um eine wirtschaftliche Erschließungseinheit herstellen zu können und die Planung den Waldbeständen anzupassen.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

Die im Flächennutzungsplan vorgegebenen Abstände der überbaubaren Flächen zur Koblenzer Gemarkung werden eingehalten. Somit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21. März 83 durch den Rat der Stadt beschlossen.

Das Plangebiet erfaßt bei einer Gesamtfläche von 12,8 ha, ca. 4 ha Wald- und private Gartenflächen. Daraus resultiert eine Fläche von 8,8 ha Bruttobauland.

Bis auf ganz geringe Flächenanteile, die im Bundesbesitz sind, befinden sich die Baulandflächen im Eigentum der Stadt bzw. der Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH als Treuhänder der Stadt. Durch Treuhandvertrag wurden der LRP die Aufgaben der Bauleitplanung, der Erschließungsplanung und der Baulanderschließung, der Kostenfinanzierung, der Verwertung der Baugrundstücke, treuhänderische Verwaltung der Vermögensmassen und Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie der gesamtheitlichen Koordinierungen der einzelnen Aufgabenbereiche mit Vertrag vom November 81 übertragen.

2. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet entwickelt sich in einer Längenausdehnung von 1.300 m ab der Gemarkung Horchheim der Stadt Koblenz oberhalb der "Lagsiedlung" nach Süden und erfaßt in Teilbereichen dort die Straße "Am Lichterkopf". Dieses Planungsband hat eine größte Breitenentwicklung von 170 m und eine geringste Breitenentwicklung von 40 m. Die Erschließung beginnt am Parkplatz des Unteren Lagweges in einer Höhenlage von NN + 155 m und entwickelt sich bergwärts bis NN + 200 m. Die exponierte Lage mit Übergang zu den geschlossenen Waldflächen setzten eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Topografie als Grundlage der Planung voraus. So werden in dem mit der Ordnungsziffer 1 ausgewiesenen Bereich junge Laubwaldbestände erfaßt. Daran an-

schließlich jeweils in südliche Richtung: verwilderte Obstwiesen, Fichtenreinbestände und ganz im Süden Laubwald, der durch Stockausschlag entstanden ist. In einer Bestandskarte wurden die Grenzen unterschiedlicher Gehölzarten, besondere Einzelgehölze und Gehölzgruppen erfaßt. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Bestände im Teil B "Grünordnung" durch entsprechende Festsetzungen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen. Bausubstanz wird durch den Bebauungsplan nicht erfaßt. Die Bodenbeschaffenheit läßt - nach Befragen ortsansässiger Bürger - erwarten, daß sowohl tonige als auch schieferfelsenartige Formationen angetroffen werden und von wasserführenden Schichten auszugehen ist. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Bodenuntersuchungen mit Erfassung der Grundwasserspiegel durchzuführen.

Innerhalb des Baugebietes sind nur im südlichen Teil Erschließungsanlagen vorhanden. Dort ist die Wasserversorgung an den Hochbehälter angeschlossen, der aber dieses Gebiet nicht ausreichend versorgen wird.

Die Straße "Am Lichterkopf" ist teilweise erfaßt. Die Erweiterung dieser Verkehrsanlage wird notwendig. In diesem Bereich kann die Stromversorgung zum Ring geschlossen werden. Im äußeren Bereich sind folgende Erschließungsanlagen vorhanden:

- a) Verkehr: Die Straße "Im Lag", welche bis zum Sportplatz nahe der B 42 eher Feldwegcharakter hat und bereits den heutigen Verkehrsanforderungen nicht gewachsen ist. In Höhe Sportplatz/Kaserne genügen die Verkehrsflächen den Anforderungen der Erschließung aller im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen.
- b) Versorgung: Anschlußpunkte für Wasser und Strom in den angrenzenden erschlossenen Baugebieten mit der Einschränkung, daß im äußeren Bereich eine Verbesserung der Wasserversorgung notwendig wird.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

c) Entsorgung: Für etwa 7 Gebäude zuzüglich der vorhandenen Substanz ist im Straßenbereich "Am Lichterkopf" ein Kanalanschluß bis zum Einmündungsbereich der Straße "Im Lag" zu schaffen, dort besteht Anschlußmöglichkeit in begrenztem Umfang. Der nördliche Bereich hat Anschlußmöglichkeit in Höhe B 42/Sportplatz. Die von dort zur Lagsiedlung führenden Kanalleitungen müssen ausgetauscht werden.

Im Nordwesten des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. 10 "An der grünen Bank" parallel zu diesem Bebauungsplan erstellt. Für die Erschließung dieser beiden neuen Baugebiete und des vorhandenen Gebietes "Lagsiedlung" ist die Verbesserung der Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsverhältnisse notwendig.

Die angrenzende Bebauung -Lagsiedlung- besteht im nördlichen Bereich aus ein- bis zweigeschossiger Bebauung, welche bedingt durch die Hanglage jeweils mit einem weiteren Sockelgeschoß versehen ist. Im Mittleren und südlichen Bereich grenzt im Westen sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbebauung an. Die Mehrfamilienhausbebauung entwickelt sich - eingerechnet freistehendes Kellergeschoß - bis zur Viergeschossigkeit. Es sind Wohnblocks bis zu 50 m Länge entstanden, die städtebaulich wie parallel den Höhenlinien verlaufende Riegel wirken. Alle Hauptgebäude haben geneigte Dachformen; das Satteldach überwiegt bei Dachneigungen zwischen 20° und 60°.

3. Erschließung und Versorgung

a) Verkehrsererschließung

Das Baugebiet wird an drei Punkten an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Hauptanbindung liegt im Nordwesten durch Anschluß der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße "Im Lag". Im äußeren Bereich wird wegen Addition der Verkehrsströme aus dem Altbaugbiet und den beiden Neubau-

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

gebieten "Oberer Lagweg" und "An der grünen Bank" die Verbesserung der Zufahrtsituation zur B 42 notwendig. Es ist beabsichtigt eine zweistreifige Verbindungsstraße zur B 42 auszubauen, die im Endzustand wechselseitig einen Park-/Baumstreifen und beidseitig Gehwege erhält. Diese Straße erhält eine geknickte Linienführung-sowohl im Grundriß als auch im Aufriß-, um die Fahrgeschwindigkeit zu drosseln. Im vorläufigen Ausbau wird nur der südliche Gehweg erstellt. Eine Untergeordnete Anbindung wird durch die Verbindung der Straße "Am Eckwald" mit einer Steilzufahrt zum Wohnwegbereich im Plangebiet geschaffen. Diese Steilzufahrt wird mangels eines Wendehammers am Endpunkt der Straße "Am Eckwald" notwendig und bietet sich gleichzeitig als Rundfahrtsituation für einen ersten Bauabschnitt im nördlichen Bereich an. Im Süden des Plangebietes erfolgt die Anbindung an die Straße "Am Lichterkopf". Diese Straße ist im weiteren Verlauf zur Stadtmitte nur begrenzt leistungsfähig aufgrund ihrer geringen Ausbaubreite und den vorhandenen hohen Steigungsverhältnissen. Damit der Verkehr im wesentlichen eine Orientierung nach Norden erhält, erfolgt der Ausbau des nördlichen Teiles als Verkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen. Der Ausbau im Süden soll durch eine mischgenutzte Verkehrsfläche in geknickter Linienführung erfolgen. Dabei wird der im Plangebiet liegende Teil der Straße "Am Lichterkopf" in die Verkehrsberuhigung einbezogen und die dort vorhandene Funktionstrennung durch mischgenutzte Flächen ersetzt.

Das nördliche Teilgebiet mit der Ordnungsziffer 1 wird durch einen 5 m breiten Wohnweg erschlossen. Diese reduzierte Breite ist für die begrenzte Anzahl der möglichen Grundstücke bei dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen zumutbar, um in der Steilzone größere Einschnitte zu vermeiden. Aus diesem Grunde wurde die Bebauungsfähigkeit der Grundstücke auf 20 % (Grundflächenzahl) begrenzt. Ausweichstellen wurden bei der endgültigen Planfassung zur Auslegung im Bereich der Eckumfahrten noch eingeplant durch Kurvenaufweitung.

Die Planstraße selbst ist so trassiert, daß talseitig nur geringfügige Auftrags- oder Einschnittssituationen entstehen können. Damit ergeben sich bergseits bedingt durch die Geländeneigung Einschnittsverhältnisse von = 2 m Höhe. Wegen dieser hohen Geländeneigung erscheint es vertretbar, eine nur 5,5 m breite Fahrbahn mit beidseitig je 1,75 m breiten Gehwegen

festzusetzen und auf Parkstreifen für den ruhenden Verkehr zu verzichten. Es wird bewußt in Kauf genommen, daß die Fahrbahn teilweise zum Parken herangezogen wird. Damit kann eine Teilberuhigung bezüglich der Fahrgeschwindigkeit erreicht werden. Eine größere Kurvigkeit oder Abknicken dieser Trasse ist ohne zusätzliche Auffüllungen oder Abgrabungen nicht möglich. Diese Trasse orientiert sich streng an den Höhenlinien. Der südliche Teil wird durch die mischgenutzte Wegefläche erschlossen in deren aufgeweiteten Teilbereichen der ruhende Verkehr und Baumpflanzungen Platz haben. Diese Aufweitungsbereiche wurden vorzugsweise an Stellen angeordnet mit geringerer Geländeneigung. Zur weiteren Verkehrsberuhigung kann außer der geknickten Linienführung in Grund- und Aufriß auch die Anordnung von Hindernissen in Form von Pflanzbereichen oder Spielgeräten herangezogen werden. Das Gestaltungsdetail hierzu kann erst erarbeitet werden, wenn eine Bebauung weitgehend erfolgt ist und somit die Grundstücks- und Zufahrts-situation geklärt ist. Bis zu diesem Zeitpunkt muß ein Zwischenausbau als Baustraße erfolgen. Die am westlichen Planrand angelegten Fußwege dienen im mittleren Teil gleichzeitig der Unterbringung von Abwasserkanälen. Im südwestlichen Bereich wird ein vorhandener Pfad, der als Wanderweg genutzt wird, als Fußweg aufgenommen. Er orientiert sich an dem örtlich vorhandenen 2 m bis 3 m breiten Weg und greift in Teilbereichen geringfügig in bebaute Grundstücke im Geschößwohnungsbereich ein. Die Begrenzung dieses Weges muß mit Rücksicht auf den Baumbestand in der Örtlichkeit festgestellt werden. Eine var. Breite von -festgesetzt- 2 m bis 3 m dient der Reduzierung des Erschließungsaufwandes bei gleichzeitiger Erhaltung des Baumbestandes im bergseits liegenden Böschungsbereich. Die im Osten dargestellten Wege sind als forstwirtschaftliche Wege vorhanden. In einem Teilgebiet wird ein vorhandene Weg aufgelöst wegen des geringen Abstandes zu einem östlich verlaufenden. Über eine entsprechende Anrampung wird das Wegesystem ersetzt.

Hat vorgelegen

03. März 1985

Bezirksregierung Koblenz

Die im Norden gelegene Erschließungsschleife dient in ihrem westlichen Teilstück mit dem nördlich anschließenden Weg als Radwegquerverbindung zur Gemarkung Horchheim. Eine weitere Radwegbeziehung ist unterhalb der Böschung im Bebauungsplan Nr. 10 vorgesehen. Die Steigungsverhältnisse werden im Bereich der Straße in der Höhenlage ca. 10 % betragen; gleiches trifft für den Einmündungsbereich zum "Unteren Lagweg" zu. Die Kehren

und Kreuzungsbereiche haben deutlich geringere Gefällesituationen. Die Wohnwege selbst werden weitgehend geringere Geländeneigungen aufweisen; kurze Zwischenrampen werden notwendig

Es ist beabsichtigt, die einzelnen Parkstände im gesamten Plangebiet anthrazit-farbig im Gegensatz zum hellen Umgebungspflaster abzusetzen. Damit wird erreicht, daß Grundstückszufahrten und Rangierlücken freigehalten werden. Parkstreifen und Parkbuchten werden durch Baumpflanzungen gegliedert. Dieses zuvor geschilderte Wegenetz wird ergänzt durch reine Fußwege, die die Verbindung zu den vorhandenen Baugebieten, zu am Rand gelegenen bzw. geplanten Spielplätzen und zum forstwirtschaftlichen Wegenetz mit Verbindung zu den Naherholungsräumen darstellt. Die Darstellung im Planentwurf wurde in der entgeltigen Planfassung ergänzt durch Festsetzung der Straßenhöhen und zur Abstützung notwendiger Böschungsflächen. Diese stellen eine Nutzungseinschränkung im privaten Grundstück dar. Im wesentlichen handelt es sich um Einschnittböschungen.

Der öffentliche Verkehr wird durch Busverbindungen sichergestellt. Diese sind über einen Fußweg in zumutbarer Entfernung in der Gemarkung Horchheim für die Richtung Oberzentrum Koblenz erreichbar. Die Haltestelle für den Busbetrieb Richtung Lahnstein wird nahe dem Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße "Unterer Lagweg" angeordnet werden. Die Intensivierung dieser Busbeziehung wird vom Bedarf abhängig und vermutlich erst nach Ausbau weiterer Bauabschnitte vertretbar sein

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

b) Versorgung

Für Wasser- und Stromversorgung ergeben sich unmittelbar am Rande des Plangebietes Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Netz. Allerdings ist zur Verbesserung der Druckverhältnisse bei der Wasserversorgung für alle Hochlagen, auch die vorhandene Anschlußbebauung, ein neuer Hochbehälter bzw. eine Druckerhöhungsanlage zu schaffen. Der Standort wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festgelegt und die anstehenden Fragen zum Versorgungssengpaß geklärt. Danach ist ein Verbund mit dem Netz der Stadt Koblenz und die Entnahme des Wassers aus dem "Neuwieder Becken" vorgesehen. Bis zur Gebrauchsabnahme von Hochbauten ist der bereits heute prakti-

zierte Verbund ausgebaut. Auf die Anordnung von Trafostationen kann nach Auskunft des Versorgungsunternehmens verzichtet werden. Die Versorgung kann durch vorhandene Stationen erfolgen.

Bei der Wahl der Leuchten und Leuchtenstandorte in den befahrbaren Wohnwegen sollten neben einer gleichmäßigen Ausleuchtung auch die Gestaltung und die Raumbildung, entsprechend dem Abschnitt 7.4 der DIN 5044 von 1981, eine Rolle spielen. Eingeschossigen Gebäudeformen sind in den verkehrsberuhigten Bereichen Leuchten mit niedrigen Leuchtpunkthöhen zuzuordnen. Auch die noch festzusetzenden Baumstandorte innerhalb der Verkehrsflächen beeinflussen die Anordnung der Leuchten. Auf Regelabstände muß verzichtet werden. Statt dessen sind mit den Beleuchtungskörper die Verkehrsflächenversätze optisch zu betonen, um die gewünschte Drosselung der Geschwindigkeit zu erreichen, auch wenn Schatten- und Dämmerbereiche entstehen. Diese sind vertretbar wegen der geringen zulässigen Verkehrsgeschwindigkeit. Eine Anordnung in den Grundstücken unmittelbar an der Grenze sollte angestrebt werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im nahen Ortskern möglich. Dennoch soll beim Verkauf der Grundstücke im anschließenden Bebauungsplan Nr. 10 (an der Verbindungsstraße als räumlicher Mittelpunkt vorhandener und noch zugelassener Baugebiete) ein Bereich im allgemeinen Wohngebiet für Gebäude mit Läden, Gastwirtschaft usw. reserviert werden.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

c) Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt entsprechend dem Generalentwässerungsentwurf. Danach ist vorgesehen, das Plangebiet über die Verbindungsstraße Richtung B 42 zu entwässern. Im Einmündungsbereich der B 42 sind die Anschlußpunkte bereits geschaffen. Lediglich ein 150 m langes Teilstück des Wohnweges, im Süden des Plangebietes (Am Lichterkopf), muß über diese Straße entwässert werden. Hier wird es notwendig eine Abwasserleitung ca. 150 m über das Plangebiet hinaus zu bauen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Die starken Regenfälle im Frühjahr dieses Jahres haben gezeigt, daß in Teilbereichen konzentriert Oberflächenwasser anfällt. Aus diesem Grunde wurden vorhandene Gräben in die öffentlichen Grünzonen integriert. So besteht die Möglichkeit Rückhalteeinrichtungen zu schaffen. Weiter ist beabsichtigt entlang den bergseits gelegenen rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch Aushebung von Mulden die Aufnahme des Oberflächenwassers sicherzustellen. Durch Einbau entsprechender Kiesfüllungen wird die Versickerung der Oberflächenwässer und damit Rückführung in das Grundwasser erreicht. Sofern Wirtschaftswege oder neue Fußwege im Plan festgesetzt sind werden diese wasserführend ausgebildet.

Die Müllentsorgung erfolgt durch zentrale Abfuhr. Durch die Schleifenform der Erschließung können alle Grundstücke direkt entsorgt werden, auch mit neueren größeren Müllfahrzeugen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet soll insgesamt als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Dies findet seine Begründung in der exponierten Lage des Baugebietes am äußersten Rand der möglichen städtischen Entwicklung. Auch das langgezogene Erschließungssystem ist nicht geeignet ein über den Wohnbedarf hinausgehendes Verkaufsaufkommen aufzunehmen.

Der vorherrschende Wunsch, Einfamilienhäuser zu errichten, war Anlaß im gesamten Plangebiet die Beschränkung auf max. 2 Wohnungen auszusprechen. Weitere Gründe für diese Beschränkung sind: das Ziel, kleine Baukörper in stark durchgrüntem Flächen zu erreichen, die Möglichkeiten der kostengünstigen Bebauung der starken Hanglage und Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Peripherie. Da eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten derzeit nicht beabsichtigt ist, wird in der exponierten hochliegenden Rand- und Hanglage die eingeschossige Bauweise mit der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus bei einem zusätzlichen Sockelgeschoß festgesetzt.

Die Kostenexplosion im Bereich von Bauland und Erschließung hat zur Folge, daß von Erwerbern nur noch Baugrundstücke von 400 bis 550 m² für das freistehende - nach wie vor begehrte - Einfamilienhaus gewünscht werden. Bei verdichteten Bauweisen werden Grundstücksgrößen reduziert bis zu 200 m² erwartet. Um dennoch eine gute Durchgrünung zu erreichen, werden in bestimmten Bereichen nur Einzelhäuser bzw. kleine Gruppen zur Verdichtung zugelassen. Die Reduzierung der max. zulässigen Geschößflächenzahl bzw. Grundflächenzahl erfolgt, um eine der Hang- und Waldrandsituationen gerecht werdende bauliche Dichte zu erreichen.

Die Entwicklung von Gebäudehöhen wird begrenzt durch Festsetzung von max. Firsthöhen, max. Dachneigungen und max. Traufhöhen. Dabei wurde der Vielfalt der Dachformen Rechnung getragen. Die Dachform "Flachdach" kommt in der vorhandenen Ortslage nur vereinzelt vor und beeinflusst nach Auffassung des Rates das Ortsbild negativ. Für Wohngebäude wurde diese Dachform im Bebauungsplan also ausgeschlossen. Die Stellung der Gebäude wird vorwiegend durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bestimmt, die sich überwiegend an den Höhenlinien orientiert. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Ausnahmen mit Abweichung um 90° zulässig. Ein Gestaltungsrisiko ist kaum vorhanden, da die Bauentwürfe vor baurechtlicher Genehmigung aufgrund einer im Kaufvertrag enthaltenen privatrechtlichen Vereinbarung auch der Landsiedlung vorzulegen sind. Weitere Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen sind im Textteil nur getroffen, soweit sie zur Sicherung der nachbarlichen Belange und zur Anpassung an die angrenzende Bebauung sowie eines harmonischen Landschafts- und Straßenbildes erforderlich sind.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

5. Grünordnung

Die Ausweisung des Baugebietes "Oberer Lagweg" tangiert lagebedingt landespflegerische Probleme in offenkundiger Weise. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich damit die Prämisse, vorhandene landschaftliche Werte zu schonen und zu erhalten. Während der Bebauungsplan bemüht ist, durch entsprechende Festsetzungen die Baukörper nach Baumasse, Höhe und Firstrichtung den Geländestrukturen anzupassen, sieht der Grünordnungsplan seine Aufgabe darin, die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten zu erfassen, zu bewerten und zu entscheiden, welche erhaltenswert sind und sich mit der Nutzung als Siedlungsfläche in Einklang bringen lassen. Dieses Vorgehen stellt einen praktikablen Weg dar, die durch Bebauung hervorgerufenen unvermeidbaren Belastungen in oekologischer und visueller Sicht in Grenzen zu halten.

5.1 Bestandsaufnahme

In einem Bestandsplan wird daher die Ausgangssituation mit ihren sehr unterschiedlichen Nutzungsformen erfaßt. Im Süden werden durchgewachsene Niederwaldbestände in Anspruch genommen - vorwiegend Buche, ca. 25-jähriges Stangenholz. Daran schließen sich verwilderte Obstwiesen an, die wegen der fehlenden Pflege zu Sukzessionsflächen geworden und wegen der Artenvielfalt oekologisch höherwertig sind, als sämtliche angrenzenden Waldflächen. Bei den Fichtenreinbeständen handelt es sich um ca. 20 - 25 Jahre zurückliegende Aufforstungen, in deren Randlage Hecken aus Laubgehölzen (Hasel, Hainbuche und Eiche) und markante Einzelbäume sowie Baumgruppen vorhanden sind. Zur Stadtgrenze nach Koblenz hin befindet sich ein ca. 40 - 60-jähriger Laubholzbestand, vorwiegend Buchen mit einzelnen Eichen durchsetzt. In diesem Bereich wurden erhaltenswerte Einzelbäume kartiert und eingemessen.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

5.2 Einbindung des Baugebietes

Die weithin einsehbare landschaftlich exponierte Lage des Baugebietes im Bereich der Hangschulter des Rheingrabens stellt hohe Anforderungen an die Einbindung in den Landschaftsraum. Diese Funktion wird weitgehend von den angrenzenden Waldflächen übernommen, wobei zu erhaltende Gehölzgruppen innerhalb des Baugebietes den Eingliederungseffekt unterstützen. Die Einbindung nach Norden bildet der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünstreifen, der mit markanten Baumgruppen durchsetzt ist. Die zwischenzeitlich herangewachsene Gartenflora der vorhandenen Siedlung "Im Lag" bildet eine optisch wirksame Einbindung nach Westen. Der hier innerhalb des Neubaugebietes ausgewiesene Pflanzstreifen mit Festsetzungen über Pflanzbindungen und Neupflanzungen trennt die Baugebiete und verstärkt die landschaftliche Integration.

5.3 Durchgrünung des Baugebietes, innere Grünflächen

Zur senkrechten Gliederung der höhenparallel verlaufenden Bauzeilen werden in Abständen von ca. 100 m nicht überbaubare Flächen ausgewiesen, die als private Gartenflächen genutzt werden. Die Ausweisung dieser Flächen bewirkt eine Aufteilung in Quartiere, so daß die Längsausdehnung des Baugebietes (1,3 km) optisch wirksam unterbrochen wird.

Wesentlich zur Auflockerung und Durchgrünung tragen die öffentlichen Grünflächen bei, die unter Würdigung ihrer künftigen Funktion (z. B. Spielplatz oder Grünanlage ohne Spieleinrichtungen) an die Standorte gelegt wurden, wo erhaltenswerte Gehölzbestände und Einzelbäume vorhanden sind.

Zur weiteren Belebung trägt das Verkehrsgrün bei, indem innerhalb der Straßenräume und Wohnwege Baumstandorte für Einzelbäume mit bodendeckender Unterpflanzung vorgesehen sind.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

Der zur Trennung von Alt- und Neubaugebiet vorgesehene Pflanzstreifen ist im nördlichen Abschnitt neu anzulegen unter Verwendung der in den textlichen Festsetzungen angegebenen Arten. Im südlichen Abschnitt sind entlang einem vorhandenen Pfad heckenartige Gehölzgruppen vorhanden, die entsprechend der künftigen Nutzung entweder erhalten, verjüngt oder ergänzt werden sollen.

Der mit Ordnungsziffer 1 bezeichnete Bereich hebt sich wegen des hier vorhandenen teilweise 40 - 60-jährigen Laubbaumbestandes von den übrigen Flächen deutlich ab. Ein großer Teil der eingemessenen Bäume liegt innerhalb des hier ausgewiesenen Pflanzstreifens (Pflanzbindung).

Allgemeiner Hinweis

Über die hier aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen hinausgehend gilt folgendes für das gesamte Baugebiet:

Auf fast jedem Baugrundstück befinden sich Gehölzgruppen oder Einzelgehölze, die sich nach Art, Alter und Größe unterscheiden. Von Seiten der Planer wird bewußt darauf verzichtet, durch entsprechende Festsetzungen in den privaten Bereich hineinzudirigieren. Es wird aber erwartet, daß sich jede Bauherrenfamilie darüber Gedanken macht, welche Gehölze in ihr künftiges Baukonzept passen und erhalten werden können. Die Erkenntnis, daß bauliche Strukturen im Zusammenwirken mit gewachsenen den Wohnwert eines Grundstückes bestimmen, sollte dabei Pate stehen.

5.4 Waldflächen entlang der Ostgrenze des Neubaugebietes

Bebauungs- und Grünordnungsplan weisen entlang der Ostgrenze einen 40 m breiten Waldstreifen aus, der als "Erholungswald" festgesetzt wird. Der Waldstreifen erfaßt ^{Z.T.} Flächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes. Die Ausweisung dieses Streifens geht auf eine Forderung der Forstverwaltung zurück und geschieht aus Sicherheitsgründen (Windwurfgefahr):

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

40 m entsprechen der Länge eines ausgewachsenen hiebreifen Laub- oder Nadelbaumes. Diese Waldflächen sollen aus dem Wirtschaftswald herausgenommen und in einen lichten, artenreichen, mit Freiflächen durchsetzten Erholungswald entwickelt werden. Dies bedeutet eine dem Plenterwald vergleichbare Nutzung, in dem Stämme ab ca. 20 m Höhe vor Erreichen der Hiebreife genutzt werden. Die Flächen sind durch vorhandene Spazierwege erschlossen. Die Ausbildung dieses Waldstreifens zum Erholungswald steht nicht unter Zeitdruck. Derzeitig haben die hier im Gesamtbereich vorhandenen Aufforstungen - Fichte, Lärche, abschnittsweise Niederwald - ein Alter von etwa 20 - 25 Jahren erreicht. Eine Gefahr für die vorgesehene Bebauung z.B. durch den Windwurf, geht in den nächsten 30 - 40 Jahren von diesen Beständen nicht aus.

5.5 Waldrandaufbau

Im nördlichen Teil des Baugebietes werden streckenweise geschlossene Waldbestände - meist jüngere Fichtenaufforstungen - angeschnitten. Für diesen Bereich muß ein neuer Waldrand stufenförmig entsprechend dem Pflanzschema "Waldrandaufbau" erfolgen. Ein Teil des künftigen Waldrandes wird von dem 5 m breiten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen erfaßt. Hier vorhandene Strauchgruppen - Hasel, Hartriegel, Ebereschen, Pfaffenhütchen - sind zu erhalten und mit Gehölzen der Wildflora zu ergänzen.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

6. Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, Planentwicklung

Da nahezu 100 % der Flächen im Besitz des Treuhandvermögens sind - der Rest ist im Bundesbesitz - kann davon ausgegangen werden, daß im Herbst 1984 bei Wiederholung der Auslegung zum Jahreswechsel 84/85 die Rechtskraft des Bebauungsplanes erreicht wird, im Jahre 84 die Erschließungsplanung zum Abschluß kommt und im Frühjahr 1985 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Die Belastung der Gemeinde und die Refinanzierung der Kosten sind durch Treuhandvertrag geregelt.

Die geschätzten Kosten für die Erschließung betragen

	innere Erschließungskosten DM	äußere DM
Straßenbau	2.100.000,--	-----
Beleuchtung	120.000,--	-----
Entwässerung	170.000,--	245.000,--
Wasserversorgung	415.000,--	Anteile f. Wbh
Grünanlagen	350.000,--	250.000,--
Summe	ca. 3.155.000,--	ca. 500.000,--

Städtebauliche Werte:

1. Nutzung des Plangebietes

Gesamtfläche des Plangebietes	12,8 ha = 100 %
Waldfläche und private Gartenfläche	4,0 ha = 31,3 %
Bruttobauland	8,8 ha = 68,7 %
	= 100 %
Verkehrsfläche	1,6 ha = 18,2 %
öffentliche Grünfläche	0,4 ha = 4,5 %
Nettobauland	6,5 ha = 73,9 %
zugehörige private Gartenfläche	0,3 ha = 3,4 %

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

2. Wohnungseinheiten (gemäß Bebauungsvorschlag)

Einfamilienhäuser in:

Einzelhausbauweise 82 = 123 WE

Doppelhäuser -- = --- WE

Hausgruppen 26 = 26 WE

Zahl der Wohneinheiten ca. 150 WE

Zahl der Einwohner 410 EW

Einwohnerdichte Brutto: ca. 50 EW/ha

Netto: ca. 65 EW/ha

Nachwort zum Planinhalt

Der Bebauungsplan besteht aus den Planteilen A "Bauliche Ordnung" und B "Grünordnung" sowie einem Hefter Textfestsetzungen und Begründung. Die Begründung wird ergänzt durch einen Gestaltungsplan (Funktionsplan zur baulichen Ordnung).

Ergänzende Pläne wie: Höhengschichtenpläne, Bestandskartierungen, Schnittzeichnungen des Geländes und Einzelerhebungen sind bei Bedarf beim Planfertiger einzusehen.

Hat vorgelesen 06. März 1985
Bezirksregierung Koblenz

Koblenz, im März 1984

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
K o b l e n z

i. V. Feing