

Satzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB

„Am Sechsseenplatz“

der Stadt Lahnstein
Rhein-Lahn-Kreis
Regierungsbezirk Koblenz
Rheinland-Pfalz

1	Textliche Festsetzungen	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Bestandteile der Satzung	3
1.3	Verbindlichkeit	3
1.4	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.4.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.4.3	Bauweise	4
1.4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
1.4.5	Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke	5
1.4.6	Versorgungsflächen	5
1.4.7	Versickerung von Niederschlagswasser	5
1.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1.6	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
1.7	Hinweis I	6
1.8	Hinweis II	6
2	Erläuterungen zur Satzung	9
2.1	Allgemeines	9
2.2	Anlass der Planung	10
2.3	Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan	12
2.4	Ziel und Zweck der Planung	12
2.5	Inhalte der Satzung	14
2.6	Begründung der Festsetzungen	15
2.7	Baurecht	17
3	Bearbeitungs- und Ausfertigungsvermerk	18

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der Neufassung des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), in der derzeit geltenden Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung;

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), neu geregelt in Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung;

Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG), in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461), in der derzeit geltenden Fassung;

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung;

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 1998 (GVBl. S. 108), in der derzeit geltenden Fassung;

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69), in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1695), in der derzeit geltenden Fassung;

Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987

(BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung.

1.2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung sind Planurkunde und Textliche Festsetzungen.

Eine Erläuterung ist beigefügt.

1.3 Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

1.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO), das der Erholung dient

Das Wochenendhausgebiet „Am Sechsseenplatz“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind nur

Wochenendhäuser als Einzelhäuser in abweichender Bauweise mit einer Mindestgrundfläche von 40 m² und einer maximalen Grundfläche von 75 m².

Überdachte Terrassen und offene Lauben müssen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet werden. Ihre Grundfläche darf darüber hinaus maximal 5 m² betragen.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in dem für die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf bis maximal 10 m³ umbauten Raumes zulässig. Sie müssen in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu den Wochenendhäusern und Grundstücksgrenzen einhalten.

Die Anrechnung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen auf die zulässige Grundflächenzahl ist zu beachten.

Das Aufstellen von Mobilheimen ist unzulässig.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze $Z = 1$

Grundflächenzahl $GRZ = 0,15$

Geschossflächenzahl $GFZ = 0,15$

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind mitzurechnen die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die o.g. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

1.4.3 Bauweise

Im **Sondergebiet (SO)** wird die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 12 m errichtet werden.

1.4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im **Sondergebiet (SO)** werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen, kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche

von 2 m² nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 5 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.

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

1.4.5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke

Im **Sondergebiet (SO)** beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m².

1.4.6 Versorgungsflächen

Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich als Ausnahme zugelassen werden.

1.4.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den versiegelten Flächen gesammeltes Regenwasser ist nach Möglichkeit auf der Grundstücksfläche zu versickern, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Alternativ kommt auch eine Nutzung als Brauchwasser in Frage. Insbesondere zum Wässern von Grünflächen ist Regenwasser zu sammeln und so gleichmäßig und zeitversetzt an den Boden abzugeben.

1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im **Sondergebiet (SO)** gelten folgende Festsetzungen:

Das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Rohfußbodenhöhe des untersten Geschosses über der Geländeoberfläche in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks („Firsthöhe“) darf 5,50 m nicht überschreiten.

Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 15 und 25° zulässig.

Die Dachdeckung ist dunkelfarbig auszuführen.

Außenanstriche, Außenverputze und Verblendungen dürfen nur in Holz oder in schwarz/braun/weiß ausgeführt werden. Grelle oder leuchtende Farben sind unzulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacherker und Zwerchhäuser (giebelartig ausgebildete Dachfenster) sowie dritte Giebel sind unzulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Die Höhe der übrigen Einfriedungen kann darüber hinaus in transparenter Form oder Hecken bis zu 1,50 m betragen.

1.6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

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

1.7 Hinweis I

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.

1.8 Hinweis II

Das Ministerium der Finanzen und der Staatskanzlei (Oberste Landesplanungsbehörde) hatte am 23.03.1977 einen gemeinsamen Runderlass über „Planung und Ausweisung von Wochenendhausgebieten“ veröffentlicht, der heute zwar keine Verbindlichkeit mehr besitzt, dessen Grundlagen aber nach wie vor als planerische Leitlinie dienen können.

Hieraus werden die Absätze IX - XI in aktualisierter Form wiedergegeben:

Absatz IX (Erschließung)

Wochenendhausgebiete dienen nur dem vorübergehenden Aufenthalt, nicht der dauernden Benutzung. An ihre Erschließung sind daher geringere Anforderungen zu stellen als an die Erschließung anderer Baugebiete. Dies ist auch deshalb geboten, weil andernfalls das Wochenendhausgebiet leicht zu einem reinen Wohngebiet werden kann. Daraus ergibt sich im einzelnen folgendes:

- (1) *Nach § 6 Abs. 2 LBauO 98 darf ein Gebäude grundsätzlich nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat oder bei Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB über einen Wirtschaftsweg erreichbar ist, so dass der Einsatz von öffentlichen Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Bei Wochenendhausgebieten kann in der Regel - in analoger Anwendung des § 6 - auf die Befahrbarkeit der Wege verzichtet werden. Es genügt, wenn jedes einzelne Wochenendhaus über eine Entfernung von höchstens 50 m von einem Aufstellplatz für ein Feuerwehrfahrzeug über Fußwege erreichbar ist, auf denen die Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte (Schläuche, Strahlrohre, Krankentragen) herangebracht werden können. In jedem Fall muss jedoch sichergestellt sein, dass eine ordnungsgemäße Müllabfuhr möglich ist und die Entleerung von Abwassergruben - soweit vorhanden - ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.*
- (2) *Nach § 41 LBauO darf ein Gebäude grundsätzlich nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Wassermenge zur Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Der Satz 2 dieser Vorschrift lässt indessen eine Erleichterung zu. Danach dürfe es in der Regel ausreichen, wenn für die erste Brandbekämpfung technische Löschmittel (Feuerlöscher) in ausreichendem Umfang bereitgehalten werden.*
- (3) *Nach § 41 LBauO darf ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gewährleistet ist. Eine zentrale Trinkwasserversorgung ist für Wochenendhausgebiete nicht erforderlich und im Hinblick auf die Schwierigkeiten der Abwasserbeseitigung in der Regel auch nicht erwünscht. Die Trinkwasserversorgung kann durch Eigenbevorratung sichergestellt werden. Bei Wasserversorgungsanlagen findet die Verordnung über Trinkwasser und über Brauchwasser für Lebensmittelbetriebe (Trinkwasserverordnung) Anwendung.*
- (4) *Nach § 41 LBauO dürfen bauliche Anlagen - also auch Wochenendhäuser - nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung der Abwässer gewährleistet ist. Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich, wenn eine zentrale Trinkwasserversorgung weder vorhanden noch vorgesehen ist. In diesen Fällen reicht zur Abwasserbeseitigung - je nach Art der Eigenwasserversorgung - entweder eine Kleinkläranlage oder eine Abwassergrube aus. Die Anforderungen nach § 44 LBauO sind zu erfüllen. Eine Kleinkläranlage ist jedoch nur zulässig, wenn die damit verbundene Gewässerbenutzung wasserrechtlich erlaubt ist. Es kann verlangt werden, dass die einwandfreie weitere Beseitigung des Abwasser und der Rückstände nachgewiesen wird. Ist eine zentrale Wasserversorgung vorhanden oder vorgesehen, so ist auch hier für eine einwandfreie Beseitigung der Abwässer Sorge zu tragen.*
- (5) *Eine Elektrizitätsversorgung ist in Wochenendhausgebieten nicht zwingend erforderlich.*

Absatz X (Verzicht auf bauliche Anforderungen bei Wochenendhäusern)

Auf Wochenendhäuser sind die Vorschriften über Wohnungen - insbesondere § 42 LBauO - nicht anzuwenden. Anforderungen an den Wärmeschutz, den Schallschutz oder die Heizbarkeit werden nicht gestellt.

Absatz XI (Bauunterlagen; Baugenehmigung)

- (1) Sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in dem Bebauungsplan Festsetzungen über Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern getroffen worden, so muss der Lageplan gem. § 2 der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) vom 16.06.1987, zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 25.03.97, entsprechende Kennzeichnungen enthalten.*
- (2) Sind im Bebauungsplan Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen worden, so hat die Bauaufsichtsbehörde aufgrund des § 1 Abs. 2 BauuntPrüfVO die Vorlage eines Bepflanzungsplanes zu verlangen; hierin sind die in Betracht kommenden Landespflegerischen Maßnahmen anzugeben. Bei der Beurteilung des Bepflanzungsplanes soll die Bauaufsichtsbehörde die Landespflegebehörde beteiligen.*
- (3) Bindungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind ausdrücklich in die Baugenehmigung aufzunehmen.*
- (4) Reichen technische Löschmittel für die erste Brandbekämpfung aus, so ist in der Baugenehmigung zur Auflage zu machen, solche Löschmittel in ausreichendem Umfang bereitzuhalten und ordnungsgemäß zu warten.*
- (5) In der Baugenehmigung ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen, die das Wochenendhaus zu einem Gebäude für einen zeitlich unbegrenzten Aufenthalt machen, untersagt sind.*

2 Erläuterungen zur Satzung

2.1 Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte in öffentlicher Sitzung am 16. Juli 1996 die Aufstellung des Bebauungsplan „Am Sechsseenplatz“ beschlossen.

Der Beschluss wurde am 13. Februar 1998 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde auf die Bürgerbeteiligung hingewiesen, die in der Zeit vom 25. Februar bis 6. März 1998 als Auslegung der Planunterlagen stattfindet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in den Monaten Februar und März 1998 durchgeführt.

Aus beiden Verfahren waren mehrere Eingaben als Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange zu verzeichnen. Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 7. Mai 1998 im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB über diese Anregungen beraten und beschlossen. Gleichzeitig wurden die Inhalte der Planung anerkannt und die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt. Diese wurde in der Zeit vom 7. September 1998 bis 6. Oktober 1998 durchgeführt.

Die eingegangene Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises führte mit ihren formalrechtlichen Forderungen und schwerwiegenden Bedenken gegen die Existenz des Wochenendhausgebietes dazu, dass sich der Stadtrat in der Sitzung am 23. November 1998 entschlossen hat, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sechsseenplatz“ aufzuheben.

Um aber dem nach wie vor gegebenen Planungserfordernis Rechnung zu tragen, hat der Stadtrat in gleicher Sitzung beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bzw. 2 BauGB einzuleiten. Dieser Beschluss wurde in der Ausgabe Nr. 49 des Rhein-Lahn-Kuriers am 4. Dezember 1998 ortsüblich bekannt gemacht, ebenso wie auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen wurde.

Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 14. Dezember 1998 bis 15. Januar 1999 bei der Stadtverwaltung Lahnstein eingesehen werden. Die Bürger hatten Gelegenheit, sich an der Planung zu beteiligen, indem sie während der Auslegungsfrist Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen konnten.

Parallel wurde - mit Schreiben vom 27. November 1998 und Fristsetzung zum 18. Januar 1999 - das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2.2 Anlass der Planung

Das mit Wochenendhäusern bebaute Gebiet „Am Sechsseenplatz“ besitzt trotz einer seit Jahren gegebenen Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein kein unmittelbar anwendbares Baurecht, welches sowohl den Bestand sichert als auch Erweiterungen zulässt.

Die Systematik des Baurechts gebietet es, dass für solche nicht nach § 35 BauGB („Außenbereich“) privilegierten Vorhaben ein Bauleitplan (Bebauungsplan oder Satzung) aufzustellen ist, um die Rechtssicherheit sowohl für die Grundeigentümer als auch die Gemeinde zu gewährleisten. Dies ist vorliegend um so wichtiger, als dass es sich bei dem Gebiet nicht um ein „normales“ Wohngebiet handelt, sondern gem. § 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) um ein Sondergebiet, das der Erholung dient. Zu diesen Gebieten gehören insbesondere Wochenendhausgebiete, Wochenendplatzgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete usw.

Während auf Campingplatzgebieten nur Campingplätze und Zeltplätze zulässig sind, erlauben Wochenendplatzgebiete bereits kleinere Gebäude bis zu 40 qm Grundfläche zuzüglich überdachtem Freisitz.

Das Gebiet „Am Sechsseenplatz“ setzt sich durchweg aus den Baulichkeiten zusammen, die den Rahmen eines Wochenendplatzes sprengen, also der „nächsthöheren Kategorie“, dem Wochenendhausgebiet zuzuordnen sind.

Ohne aber eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan oder Satzung), die dies konkret festsetzt, wird sich jede weitere Beurteilung baulicher Maßnahmen entweder nach § 34 BauGB (Innenbereich: „zulässig im Rahmen der Umgebungsbebauung“) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich: „unzulässig“) richten.

Ersteres kann sich für die Gemeinde negativ darstellen, wenn der zu einem früheren Zeitpunkt gesetzte Rahmen durch ständige An- und Erweiterungsbauten in jeweils zulässigem Maße soweit gedehnt wurde, dass sich der Maßstab eines Wochenendhauses nicht mehr halten kann.

Letzteres wiederum kann für einen Antragsteller sehr unbefriedigend sein, wenn er beispielsweise in einer strittigen Randlage des Gebietes durchaus noch ein angemessenes Gebäude errichten wollte.

Mit den ersten Gebäuden, die sich von einem Wochenendhaus unterscheiden, droht das Gebiet „umzukippen“ und sich mittel- bis langfristig in ein Allgemeines Wohngebiet zu verwandeln. Sobald sich ein Dauerwohnen etabliert hat, unterscheidet sich dieses Wohngebiet nicht mehr von den tatsächlichen Neubaugebieten - und damit wachsen auch die Ansprüche der Bewohner.

Dies beginnt meist mit den Erschließungsanlagen. Hier sagt die Rechtsprechung aus, dass an die gesicherte Erschließung selbst größere Wochenendhausgebiete mit gehobenem Zuschnitt nur geringere Anforderungen gestellt werden. Es genügt beispielsweise, wenn das Erholungssondergebiet über Interessenten- oder Wirtschaftswege (Feld- und Forstwege) ohne Schwierigkeiten zu erreichen ist. Für die Zuwegung wird eine Mindestbreite von drei bis vier Metern mit den er-

forderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten sowie mit festem Untergrund erforderlich sein, damit Feuerlöschfahrzeuge, Krankenwagen und sonstige Fahrzeuge der Daseinsvor- und -fürsorge zu den Gebieten gelangen können. Je nach Gestaltung kann sogar auf die Befahrbarkeit der Wege innerhalb kleinerer Wochenendhausgebiete verzichtet werden.

Zur ausreichenden Erschließung gehört auch stets die Sicherstellung, dass Trinkwasser (hygienisch einwandfreies Wasser) auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe vorhanden ist. Ferner muss zur Reinhaltung des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer die unschädliche Beseitigung der Abwässer und festen Abfallstoffe gewährleistet sein. Der Anschluss an die Stromversorgung sollte gegeben sein.

Über diese Mindestanforderungen hinaus entstehen leicht weitere Forderungen, die insbesondere von Dauerwohnern gestellt werden. So stellen dann Maßnahmen zur Verbesserung der Zuwegungen, Gestaltung der inneren Erschließung, Beleuchtung, Müllentsorgung, Postzustellung etc. Kostenfaktoren dar, die meist vollständig oder zumindest teilweise von der Allgemeinheit zu tragen sind.

Für die gesicherte Erschließung gilt daher der Grundsatz, dass die Anforderungen an sie um so höher sein werden, je mehr ein Erholungssondergebiet einem Wohngebiet ähnelt oder die Wandlung zu einem solchen Gebiet nicht auszuschließen ist.

Nachdem Erschließungsanlagen sehr kostspielig geworden sind, sollte sich die öffentliche Hand bei Prüfung der Erforderlichkeit davon leiten lassen: soviel Erschließung, wie zur Sicherstellung der öffentlichen Belange nötig, aber - wegen der Kosten und zur Vermeidung von weiteren Versiegelungen der Landschaft - so wenig Erschließung wie möglich, um den Erschließungsträgern und den erholungssuchenden Bürgern oder den Trägern von Freizeitanlagen nicht unnötige Kosten aufzubürden.

Das Dauerwohnen stellt daher das entscheidende Kriterium bei der Regulierung der Nutzungen in Wochenendhausgebieten dar. Die Kommentare der einschlägigen Gesetze beschäftigen sich sehr ausführlich mit diesem Thema. Es stellt sich dabei die Frage, in welcher Weise die Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet verhindert werden kann. Es ist nicht streitig, dass das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer eine baugebietswidrige Nutzung darstellt. Bei einem Wochenendhaus handelt es sich um keine Dauerwohnstätte. Durch die Nutzung als Dauerunterkunft könnten die gemeindlichen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen oftmals zusätzlich belastet werden.

Der Hinweis in den einschlägigen Kommentaren, dass die Bauaufsichtsbehörde gegen ein ungenehmigtes Dauerwohnen rechtlich einschreiten kann, trifft aus bauordnungsrechtlicher Sicht zwar zu. Der gemeindlichen Praxis ist damit aber wenig gedient. Es kommt entscheidend auf die Durchsetzbarkeit der Anordnung an, das heißt, ob ein Dauerwohnen unterbunden werden kann. Es unterliegt daher gewissen Zweifeln, ob gegen eine dauernde Nutzung mit bauordnungsrechtlichen Mitteln tatsächlich eingeschritten werden kann. Dazu wäre eine eindeutige Abgrenzung des zeitlich begrenzten Wohnens zum dauernden Wohnen erforder-

lich. Es dürfte beispielsweise nicht zu verhindern sein, dass ein Wochenendhaus mehreren Familien, auch ohne dass eine Vermietung stattfindet, zur Erholung dient.

Die beste Gewähr zur Verhinderung einer Dauernutzung - so einigen sich alle einschlägigen Kommentare - dürfte die Festsetzung einer deutlich geringeren Grundfläche sein, als für Wohnhäuser üblich, verbunden mit gestalterischen Festsetzungen um zum Beispiel durch eine geringe Dachneigung den Dachgeschossausbau mit Aufenthaltsräumen auszuschließen.

Aktuell hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 23.10.2006 - Az. 7 A 4947/05 zwei bauaufsichtliche Nutzungsverbote bestätigt und sich hierbei grundsätzlich zur Abgrenzung der Begriffe Wohnhaus/ Wochenendhaus und zur Unterbindung von Dauerwohnsitzen in entsprechenden Sondergebieten geäußert. Das Urteil ist zusammengefasst auf Seite 17 beigeheftet.

2.3 Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Bereits im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes forderte die Untere Landespflegebehörde des Rhein-Lahn-Kreises die Darstellung des Wochenendhausgebietes herauszunehmen, weil dort die vorhandene Vorbelastung schon zu Konflikten mit dem Arten- und Biotopschutz führt, indem Orchideenbestände zerstört werden.

Ohne Darstellung im Flächennutzungsplan genießt das Wochenendhausgebiet allerdings nicht mehr den Status eines „Ortsteiles“ nach § 34 BauGB. Das gesamte Gebiet wäre somit dem Außenbereich zuzuordnen, in dem Wochenendhäuser nicht privilegiert sind. Genehmigte Anlagen genießen aber Bestandschutz. Jegliche Art von Erweiterungen oder auch Infrastrukturverbesserungen wären dann zu untersagen.

Mit der Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan würde die Gemeinde dokumentieren, dass eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle nicht gewünscht ist. Mit der Unzulässigkeit von Erweiterungs- und Erneuerungsmaßnahmen würde erreicht, dass das gesamte Gebiet mittel- bis langfristig „zurückgebaut“ wird. Konsequenz ist damit auch ein tatsächlicher Wertverlust, da eine eventuelle Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden wegen fehlender Baurechtsgrundlage unattraktiv wird.

Mit der Aufstellung der Satzung können die Grenzen der gesamten Anlage abgesteckt werden und Aussagen über Größe und Gestaltung der Wochenendhäuser festgesetzt werden.

2.4 Ziel und Zweck der Planung

Die Bevölkerung ist infolge der verlängerten Wochenenden und der sich noch stetig verlängernden Urlaubszeit vielfach daran interessiert, ihre freie Zeit außer-

halb des Wohnortes an eigens dafür geeigneten Standorten in wohnartiger Weise (Wochenendhäuser, Caravans oder Mobilheimen) verbringen zu können.

Verständlicherweise besteht häufig der Wunsch, die Freizeit möglichst in landschaftlich reizvoller Umgebung zu verbringen. Diesem Bedürfnis kann jedoch nicht immer uneingeschränkt nachgegeben werden. Gerade daher ist die gesellschaftliche Verantwortung im allgemeinen, die städtebauliche im besonderen, angesprochen, das Freizeitwesen in geordnete Bahnen zu lenken.

Das Erholungsbedürfnis der Bevölkerung ist in den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB anerkannt; danach sollen bei der Aufstellung der Bauleitplänen unter anderem auch die Belange von Sport-, Freizeit- und Erholung berücksichtigt werden.

Nach diesem gesetzlichen Auftrag müssen Gemeinden in typischen Freizeit- und Erholungsbereichen bei entsprechendem Bedarf auch die Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, in Betracht ziehen.

Bedarf und Attraktivität lässt sich beim Wochenendhausgebiet „Am Sechsseenplatz“ insbesondere aus der räumlichen Nähe zum Naturpark Nassau und der guten verkehrlichen Anbindung zu den touristischen Infrastrukturschwerpunkten des Rheintals herleiten.

Dennoch erfordert dieser zunehmende „Erholungsdruck“ auf die freie Landschaft zur Vermeidung einer wilden Bebauung und Zersiedelung des Außenbereichs die „Kanalisation“ des Erholungsbedürfnisses und Lenkung auf dafür vorgesehene und geeignete Standorte. Der Standort am „Sechsseenplatz“ erfüllt die bevorzugten Kriterien, da er sich zwischen einer landschaftlich reizvollen und ruhigen Lage befindet.

Eine der Standortwahl entgegenzuhaltende übermäßige Belastung des Naturhaushaltes ist nicht gegeben. Prägende, gliedernde und raumbildende natürliche Landschaftselemente werden durch die Anlage des Wochenendhausgebietes nicht beeinträchtigt.

Die Wahl des Standortes selbst kann allerdings in diesem Verfahren zur Aufstellung der Satzung nicht mehr entschieden werden, da die Anlage seit über dreißig Jahren bereits besteht. Dennoch soll der vorhandene Standort bei der Abwägung mit den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, insbesondere im Hinblick auf den Umweltschutz sowie den Schutz der nicht vermehrbaren Naturgüter (Reinhaltung des Gewässers und des Grundwassers, Naturschutz und Landespflege) sowie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor Beeinträchtigung in Einklang gebracht werden.

Akute landespflegerische Erfordernisse sind aber ebensowenig vorhanden, wie die Notwendigkeit gesehen wird, einen Landespflegerischen Planungsbeitrag bearbeiten zu lassen, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung vornimmt und möglicherweise den Standort selbst in Frage stellt. Der Bestandsschutz der dort genehmigten Baulichkeiten lässt sich auch damit nicht anzweifeln.

Die Zufahrt zum Wochenendhausgebiet „Am Sechsseenplatz“ ist nicht über die Satzung zu regeln. Lediglich die innere Erschließung wird als „Verkehrsfläche“

festgesetzt. Die äußere Erschließung genügt den Erfordernissen eines Wochenendgebietes, in dem bestehende befestigte Feld- und Wirtschaftswege herangezogen werden können.

Aufgabe der Satzung ist also, den Bereich des Wochenendhausgebietes entsprechend den Vorgaben des Bestandes mit den heute zur Verfügung stehenden Mitteln des Baugesetzbuches neu zu definieren. So sollen Regelungen getroffen werden, die die befürchteten Auswüchse verhindern und die ohne Bauleitplanung zu einem ungeordneten Zustand führen könnten.

2.5 Inhalte der Satzung

§ 34 Abs. 4 BauGB ermöglicht den Gemeinden, durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und/oder auch bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dies ist hier der Fall.

Voraussetzung ist, dass die Satzung in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. In der Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB - das entspricht einem Bebauungsplan - getroffen werden. Auf diese Satzung sind die §§ 1a (umweltschützende Belange in der Abwägung) und § 9 Abs. 1a (Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) nicht anzuwenden. Ebenso wenig braucht der Satzung eine Begründung beigelegt zu werden, wenngleich hier nähere Erläuterungen einen ähnlichen Zweck erfüllen sollen. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung wird analog einer „vereinfachten Bebauungsplanänderung“ des § 13 BauGB durchgeführt.

Mit dieser vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeit der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ergibt sich nicht die Erforderlichkeit der Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages. Dies geht konform mit der Neufassung des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), deren Abs. 2 deutlich formuliert, dass im Innenbereich nach § 34 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelungen nicht anzuwenden sind. Nur die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches - sogenannte Ergänzungssatzungen - fallen unter diese Anforderungen.

Da in einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB nur „einzelne Festsetzungen“ getroffen werden können, geht man davon aus, dass eine solche Satzung weniger Festsetzungen treffen darf, als es bei einem Bebauungsplan der Fall wäre. In Anbetracht dieser Aussage einschlägiger Kommentierungen soll sich die Satzung nur auf das Notwendigste beschränken.

2.6 Begründung der Festsetzungen

Der Satzungsbereich ist gem. § 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als „Wochenendhausgebiet“ festgelegt.

Das Wochenendhausgebiet dient nach seiner Zweckbestimmung zum zeitlich begrenzten - also nicht dauernden - Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit. Um diese Zweckbestimmung, das heißt, den Gebietscharakter zu erhalten, ist es erforderlich, gewisse Festsetzungen in der Satzung zu treffen:

- die Zahl der Vollgeschosse wird mit „I“ festgesetzt,*
- die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,15, das heißt, dass nur max. 15% der Grundstücksfläche überbaut werden darf, wobei eventuell errichtete Nebenanlagen dabei mitzurechnen sind;*
- die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt ebenfalls 0,15;*
- die Grundfläche der Wochenendhäuser muss zwischen 40 und 75 m² liegen, wobei überdachte Terrassen und offene Lauben nicht mitgerechnet werden müssen, sondern darüber hinaus max. 5 m² betragen dürfen;*
- Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 12 m zulässig;*
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig;*
- die Gebäude dürfen eine Höhe von 5,50 m zzgl. Sockel nicht überschreiten;*
- es sind nur Dachneigungen bis 25° Grad ohne Dachaufbauten und Einschnitte zulässig.*

Die festgesetzten Größen unterscheiden sich geringfügig von den Empfehlungen des gemeinsamen Runderlasses der Staatskanzlei Rheinland-Pfalz vom 23.03.1977.

Gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 16 Abs. 3 bzw. Abs. 4 BauNVO wird die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser festgesetzt. Sie muss mindestens 40 m², darf jedoch nicht mehr als 75 m² betragen.

Durch die Obergrenze soll verhindert werden, dass sich die Wochenendhäuser zu Wohngebäuden entwickeln; die Untergrenze soll gewährleisten, dass eine möglichst einheitliche Bebauung entsteht, das heißt, die Aufstellung von gleich großen Wochenendhäusern gleichen Stils. Die übrigen getroffenen gestalterischen Festsetzungen über Gebäudehöhen, Dachneigungen und -farben wären nutzlos, wenn allein der Baukörper ob seiner Größe die einheitliche Ausgestaltung des Gebietes sprengen würde. In diese Überlegung gehört auch, dass anders geartete Nutzungsformen wie Mobilheime unzulässig sind. Sie würden den

gefestigten Charakter des Wochenendhausgebietes zerstören und es in die Nähe von „Wochenendplätzen“ bzw. „Campingplätzen“ rücken.

Dazu zählt auch, dass die Größe von Nebengebäuden (Abstell- und Gerätehäusern) geregelt wird. Im Satzungsgebiet sind sie bis zu einer Größe von 10 m³ zulässig. Um das gesamte Gebiet weiterhin aufgelockert zu belassen, ist es notwendig, dieses Höchstmaß vorzugeben, sowie einen Mindestabstand von den Grundstücksgrenzen zu fordern. Der Wert von 10 m³ ist angelegt an die genehmigungsfreien Vorhaben der Landesbauordnung für den Außenbereich. Um zu verhindern, dass diese Nebenanlagen mit in die bauliche Nutzung der Wochenendhäuser einbezogen werden, ist auch ein Mindestabstand von 1,50 m zu diesen Gebäuden vorgeschrieben.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde eine weitgehendst konstante Bautiefe von 15 m vorgegeben. Von ihr wird in Einzelfällen abgewichen, wenn es die Grundstücksform nicht zulässt. Die Bautiefe erlaubt lediglich die Stellung des Wochenendhauses auf dem Grundstück, sie ist kein Indiz für die Größe des Gebäudes. Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl und Gebäudegrößen geregelt. Da die Tiefen der überbaubaren Flächen großzügiger ausfallen, verbleibt ein Spielraum für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück. Auf die Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m von den Baugrenzen zur nächstliegenden Verkehrsfläche wurde geachtet.

2.7 Baurecht

Dauernutzung eines Wochenendhauses kann unterbunden werden

Das OVG Nordrhein-Westfalen hat in einem Urteil vom 23.10.2006 - Az. 7 A 4947/05 zwei bauaufsichtliche Nutzungsverbote bestätigt und sich hierbei grundsätzlich zur Abgrenzung der Begriffe Wohnhaus/ Wochenendhaus und zur Unterbindung von Dauerwohnsitzen in entsprechenden Sondergebieten geäußert.

Ein Wochenendhaus wird zum Wohnhaus

Zwischen den Eigentümern eines genehmigten Wochenendhauses und der zuständigen Bauaufsichtsbehörde war die Nutzung des Gebäudes zu dauernden Wohnzwecken streitig. Dasselbe lag in einem der Erholung dienenden festgesetzten Sondergebiet. Die Kläger bezogen das Gebäude zunächst als Nebenwohnung und meldeten sich später unter der Anschrift mit 1. Wohnsitz an. Die Behörde hatte die Kläger bereits früher auf die fehlende Genehmigungsfähigkeit einer wohnungsmäßigen Nutzung des Gebäudes hingewiesen und konterte nun mit einem förmlichen Verbot der Nutzung des Wochenendhauses zu dauernden Wohnzwecken. Hierbei verwies die Behörde auf die formelle Illegalität der Nutzungsänderung aufgrund der fehlenden erforderlichen Baugenehmigung. Die Eigentümer reagierten mit Widerspruch und Klage und setzten sich in der ersten Instanz durch. Das Verwaltungsgericht Münster hatte die Ordnungsverfügungen wegen unbestimmter Tenorierung aufgehoben. Der Berufung wurde nun durch das Obergericht mit folgenden Gründen stattgegeben.

Wohngebäude und Wochenendhaus sind planungsrechtlich zweierlei

Die Kläger haben in dem Gebäude ihren ausschließlichen Lebensmittelpunkt und nutzten es damit als Wohngebäude i.S.d. §§ 2-6 BauNVO. Hierbei handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Mangels Baugenehmigung ist die momentane Nutzung formell illegal. Die Einordnung des Gebäudes hat sich an der Rechtsprechung des BVerwG zum Begriff des Wohngebäudes zu orientieren. Kennzeichnend hierfür ist vor allem eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit. Die Differenzierung zwischen Wohngebäuden und Wochenendhäusern ist durch die BauNVO bundesrechtlich vorgegeben. Einem Wochenendhaus fehlt die rechtliche Eignung zur dauernden Benutzung, unabhängig davon, ob es sich tatsächlich zum dauernden Wohnen eignet. Das Planungsrecht knüpft an die unterschiedlichen Nutzungen unterschiedliche städtebauliche Anforderungen.

Untersagung des dauerhaften Wohnens ist bestimmt genug

Die Nutzungsverbote werden aus der Unvereinbarkeit mit den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplanes hergeleitet. Nichts anderes würde gelten, wenn es sich um ein faktisches Sondergebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB handeln würde. Aus diesem Grunde kann die Wirksamkeit des Bebauungsplanes offen bleiben. An der Bestimmtheit der Nutzungsverbote bestehen keine Zweifel. Da die Kläger keine andere Wohnung mehr haben, steht die unzulässige Dauerhaftigkeit der Nutzung des Wochenendhauses fest. Das Nutzungsverbot ist auch umsetzbar. Die Kläger brauchen nur den Hauptwohnsitz anderweitig begründen, dort auch tatsächlich über eine Wohnung verfügen und dies melde-rechtlich durch eine entsprechende Anmeldung dokumentieren. Die Behörde hat auch ermessensfehlerfrei gehandelt, obwohl sie nicht alle im näheren Umfeld festgestellten Dauerwohnsitze aufgegriffen hat. Die personengebundenen Duldungen waren z. B. durch hohes Alter, Krankheit der Nutzer begründet. Die Nutzungsverbote waren auch nicht unverhältnismäßig, weil die Kläger in Kenntnis der Unzulässigkeit die dauerhafte Wohnnutzung aufgenommen haben. (*Wolfgang Hanne, LexisNexis*)

3 Bearbeitungs- und Ausfertigungsvermerk

BEARBEITET:

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
BAUAMT - STADTPLANUNG
LAHNSTEIN, 3. FEBRUAR 1999

gez. Winfried Hoß

.....
WINFRIED HOSS
(STADTPLANER)

AUSGEFERTIGT:

DIE SATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG
UND DIESEM TEXT, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

LAHNSTEIN, 18. MÄRZ 1999

gez. Peter Labonte

.....
PETER LABONTE
(OBERBÜRGERMEISTER)

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1: 2000

Gemarkung : OBERLAHNSTEIN

Flur : 26

Flurstück : 6/4

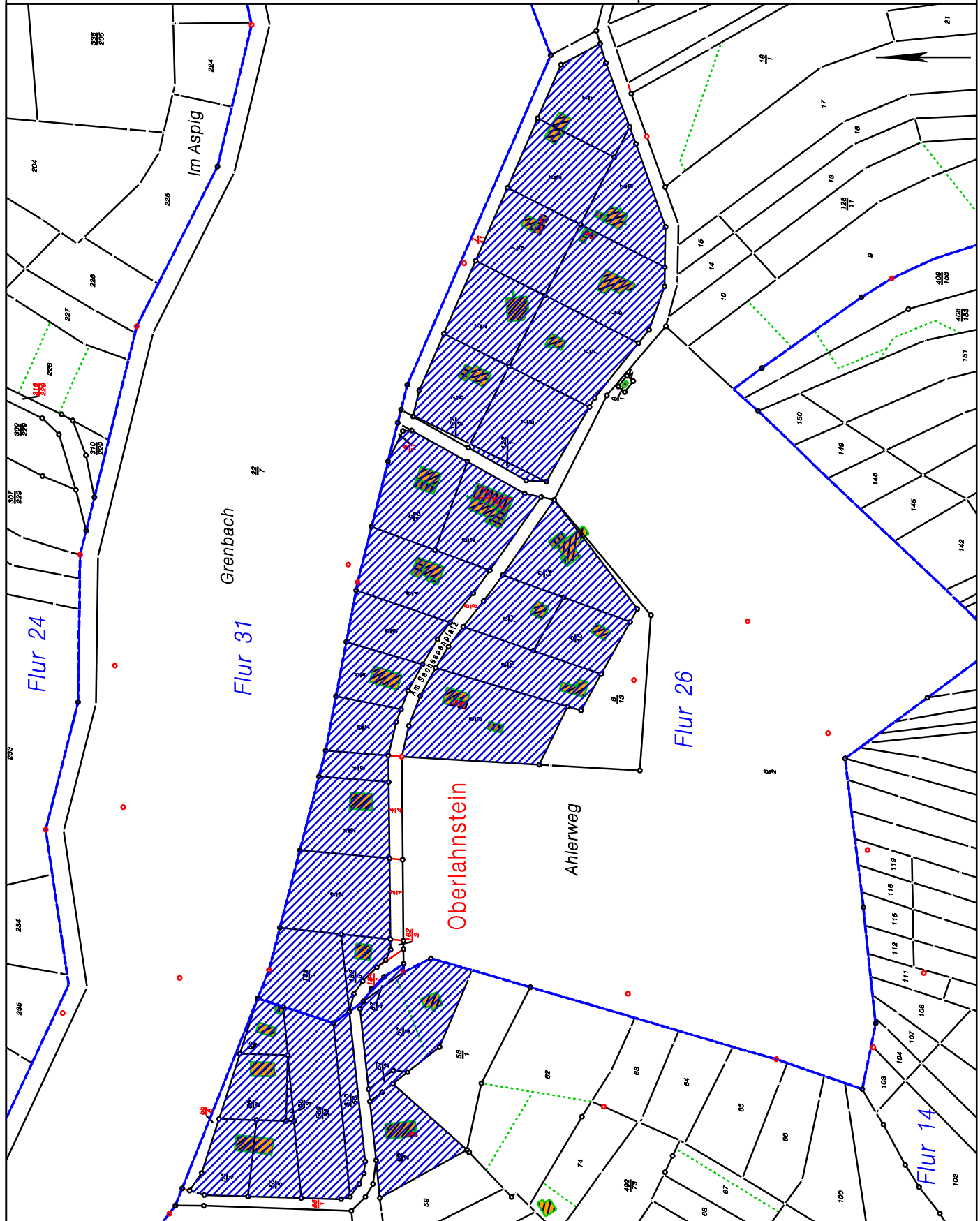
Lahnstein, 30.10.2006

Stadtverwaltung Lahnstein

Kirchstraße 1

56112 Lahnstein

stadtverwaltung@lahnstein.de



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Auszüge aus der Liegenschaftskarte sind gesetzlich geschützt.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Der Grundriss ist aus einer Karte kleineren Maßstabs erstellt worden. Die Genauigkeit entspricht nur der geometrischen Qualität der ursprünglichen Karte.

Klarstellungs- und Entwicklungssatzung

„Am Sechsseenplatz“

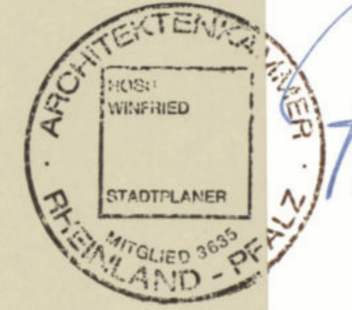
der Stadt Lahnstein
Rhein-Lahn-Kreis
Regierungsbezirk Koblenz
Rheinland-Pfalz

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster
Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters wird hiermit bestätigt.

St. Goarshausen, den 06.08.98
Katasteramt St. Goarshausen
gez. Kohlenberg

Bearbeitungsvermerk
Lahnstein, den 23.11.98
Stadtverwaltung Lahnstein
Stadtbaumeister/Stadtplanung

(Winfried Hoß)
Stadtplaner



Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 23.11.98 beschlossen, eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bzw. 2 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49 am 04.12.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Bürger
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 13 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 14.12.98 bis 15.01.99 statt. Dies wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49 vom 04.12.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Mit Schreiben vom 27.11.98 und Fristsetzung zum 18.01.99 wurde allen berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, daß bei nicht fristgemäßer Äußerung davon ausgegangen wird, daß die von den Trägern wahrzunehmenden öffentlichen Belangen nicht berührt werden.

Lahnstein, den 18. März 1999
Stadtverwaltung Lahnstein

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister



Abwägung
Die Abwägung der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Anregungen aus den Verfahren nach § 13 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 11. März 1999 durchgeführt. Über die vorgebrachten Anregungen wurde beraten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern mit Schreiben vom 11. April 1999 mitgeteilt.

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 11. März 1999 die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung beschlossen.

Lahnstein, den 18. März 1999
Stadtverwaltung Lahnstein

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister



Ausfertigung
Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen nebst Textlichen Festsetzungen Gegenstand des Satzungsgebungsverfahrens war, die Darstellungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Ausgefertigt:
Lahnstein, den 18. März 1999

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister





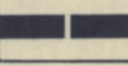

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 13 vom 11. April 1999 mit Hinweis darauf, daß jedermann die Satzung einschließlich Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann, bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bekanntmachung in Kraft.

Lahnstein, den 15. April 1999
Stadtverwaltung Lahnstein

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister



LEGENDE

-  BAUGRENZE
-  VERKEHRSFLÄCHE
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN: STROM

Rechtsverbindlicher
Bebauungsplan

