

---

**SATZUNG  
DER STADT LAHNSTEIN**

**FÜR EINEN TEILBEREICH DER  
ST. MARTIN SIEDLUNG**



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
NACH § 88 ABS. 1 NR. 1-3 LBAUO**

<b>1</b>	<b>Bauvorschriften</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Formelle Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1.1	Rechtsgrundlagen .....	3
1.1.2	Bestandteile der Satzung .....	3
<b>1.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung</b> .....	<b>3</b>
1.2.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen / Besondere Anforderungen gestalterischer Art (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO) .....	3
1.2.1.1	Wand- und Firshöhen .....	3
1.2.1.2	Dachgestaltung .....	4
1.2.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).....	4
1.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) .....	4
1.2.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	4
<b>1.3</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>Ausfertigungsvermerk</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Anlass für den Erlass der Satzung</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Gründe für den Erlass der Satzung</b> .....	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Gesetzesgrundlagen</b> .....	<b>9</b>
2.3.1	Abdruck des Gesetzestextes zu § 88 LBauO - Örtliche Bauvorschriften .....	9
2.3.2	Auszüge aus dem Kommentar „Jeromin“ zur LBauO .....	10
<b>2.4</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>12</b>
2.4.1	Satzungsbeschluss.....	12
2.4.2	Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde .....	12
2.4.3	Ausfertigung .....	12
2.4.4	Bekanntmachung / Inkrafttreten .....	12
<b>3</b>	<b>Bearbeitungsvermerk</b> .....	<b>13</b>

# 1 BAUVORSCHRIFTEN

## 1.1 Formelle Grundlagen

### 1.1.1 Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).

### 1.1.2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- ein Gestaltungsplan
- und diese Bauvorschriften.

## 1.2 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

- Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der nachfolgenden Bauvorschriften abgesehen werden, wenn es sich um Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie Einfriedungen handelt, die nachweislich vor Bekanntmachung der Satzung über diese Bauvorschriften genehmigt oder zulässigerweise errichtet waren.

### 1.2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen / Besondere Anforderungen gestalterischer Art (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

- Für die Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude ist nur die Verwendung von Farbtönen zulässig, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ enthalten sind.

#### 1.2.1.1 Wand- und Firsthöhen

- Die Wandhöhe von Hauptgebäuden - definiert als das senkrecht auf der Wand der jeweiligen Traufseite gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion) - darf nicht mehr als 4,60 Meter betragen.
- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden - definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes - darf nicht mehr als 9,20 Meter betragen.
- Die Hauptfirstrichtung ist in einer Parallele zur Braubacher Straße auszurichten. Abweichungen hiervon bis zu fünf Grad sind ausnahmsweise zulässig.

### **1.2.1.2 Dachgestaltung**

- Auf Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit Neigungen zwischen 45 und 55 Grad zulässig. Abweichungen hiervon sind ausnahmsweise zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudegrundfläche ausmachen.
- Dachaufbauten müssen mindestens einen Meter (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes in die Dachfläche einbinden. Sie sind nur bis zu einer Breite von zwei Drittel der zugehörigen Traufseite zulässig. Die Trauflinie („Regenrinne“) darf nicht unterbrochen werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind Vorbauten (Zwerchhäuser und „Dritte Giebel“) auf der Südwestseite eines Gebäudes, wenn sie erkerförmig mit diesem in Verbindung stehen und in ihrer Breite auf maximal 60 % der Traufseite beschränkt bleiben.

### **1.2.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- Zulässig sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen nach der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung an der Stätte der Leistung.

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

- Die Vorgartenflächen sind zu mindestens 40 % vollständig unversiegelt zu belassen und zu gestalten.
- Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Vorgartenflächen ist nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 60 % zulässig.
- Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern) innerhalb der Vorgartenflächen ist nicht zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von einem Meter und einer maximalen Böschungsneigung von 2:3 gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.
- Bewegliche Müllbehälter sollen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

### **1.2.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

### 1.3 Hinweise

- Innerhalb der „Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG“ dürfen gemäß § 22 Abs. 1 des rheinland-pfälzischen Landesstraßengesetzes (LStrG) Hochbauten in einer Entfernung bis zwanzig Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an die Landesstraße L 335 angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.
- Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 18. Juni 1999 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen *Grenbach* zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, hat mit Schreiben vom 14. September 2011 erklärt, dass folgender Verbotstatbestand durch das Vorhaben berührt wird:  
*Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssole wird in Abstimmung mit der nach § 5 (Befreiung) der Rechtsverordnung zuständigen Behörde nachgewiesen. Die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten ist hier aufgrund der hohen Grundwasserstände und der durchlässigen Böden nicht gegeben. Es ist daher eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot erforderlich. Da der Bereich bereits vollständig bebaut ist und die Erweiterungen nur in geringem Umfang vorgesehen sind, kann die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden. Erdwärmesonden, Grundwasserentnahmen und sonstige Bohrungen/Bodenaufschlüsse sind ebenfalls verboten.*

## 1.4 Ausfertigungsvermerk

**AUSFERTIGUNG:**

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.

**DIE SATZUNG, BESTEHEND AUS DEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEM GESTALTUNGSPLAN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:**

LAHNSTEIN, 24. JULI 2014

GEZ. PETER LABONTE  
(OBERBÜRGERMEISTER)

## 2 ERLÄUTERUNGEN

### 2.1 Anlass für den Erlass der Satzung

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte in öffentlicher Sitzung am 26. August 2010 gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der St. Martin Siedlung einzuleiten, weil es für die dortige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*

*Im August 2013 wurde ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (OVG) in Koblenz eingereicht, in dem beantragt wurde, festzustellen, dass der Bebauungsplan insgesamt nichtig ist.*

*In diesem Verwaltungsrechtsstreit hat der 1. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20. Februar 2014, für Recht erkannt:*

Der Bebauungsplan Nr. 41 „St. Martin Siedlung“ der Antragsgegnerin wird für unwirksam erklärt, soweit die Festsetzungen sich auf das Plangebiet BG3 südlich der Bischof-Ferdinand-Dirichs-Straße und den sich daran anschließenden Bereich erstrecken, der den ca. drei Meter breiten, rückwärtigen Teil des Fußweges Parzelle Nr. 178/30 bis zur Höhe der Einmündung des Fahrwegs Nr. 167/8 sowie die südwestlich dieses Fahrwegs und der Parzellen Nrn. 167/17, 165/4 und 639/164 (Abgrenzungslinie zwischen BG3 und BG4 gemäß Nr. 15.14 der Anlage zur PlanzeichenVO) gelegenen Grundstücke umfasst. Im Übrigen wird der Normenkontrollantrag des Antragstellers abgelehnt.

*Mit der vorliegenden „Örtlichen Bauvorschriften“ sollen für den vom OVG für unwirksam erklärten Teilbereich erneut Festsetzungen formuliert werden, die denen des angrenzenden Bebauungsplanes weitestgehend entsprechen.*

*Die Satzung macht Gebrauch von § 88 Absatz 1 LBauO, wonach die Gemeinden Vorschriften erlassen können über ...*

*\* die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten Teilen des Gemeindegebiet,*

*\* ... besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung*

*\* ... die Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.*

*Gemäß Absatz 5 ist in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 4 die Satzung im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erlassen. Für Abweichungen von Satzungsbestimmungen gilt § 69 LBauO. Vor der Zulassung von Abweichungen ist auch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu hören.*

## 2.2 Gründe für den Erlass der Satzung

*Die St. Martin Siedlung in Oberlahnstein entstand in den Sechzigerjahren des letzten Jahrhunderts als damaliges „Kleinsiedlungsgebiet“. Sie unterscheidet sie sich damit wesentlich von anderen Baugebieten dieser Zeit und den Folgejahren.*

*Kleinsiedlungsgebiete zeichneten sich durch die Vorgabe aus, Wohngebäuden mit entsprechenden großen Gärten zu errichten, deren Nutzung zu einer Art Selbstversorgung beitragen sollte. Aber auch wenn ihre damalige Funktion nicht mehr in dem Umfang vorhanden ist, dokumentieren sie doch die Entstehungszeit mit ihrer eigenen Geschichte als auch die der Gesamtstadt.*

*Die St. Martin Siedlung lässt sich in ihrer gewahrten kleinteiligen Maßstäblichkeit bis zum heutigen Tag durch typische zeitgeschichtliche Bauelemente wie steile Sparrendächer und kompakte, meist quadratische Grundrisse charakterisieren.*

*Die im Gegensatz zu den relativ kleinen Gebäuden stehenden großen Grundstücke sind in überwiegend konsequenter Regelmäßigkeit bebaut, wobei prägende Baufluchten durch Freihalten ausgedehnter zusammenhängender straßennaher Gartenflächen entstanden sind.*

*Diese Struktur aus verbundenen Freiräumen ist neben der Architektur der Gebäude ein wesentlicher Faktor, der die Qualität der Siedlung prägt.*

*Das geschlossene Gesamtbild wird sowohl von den Bewohnern als auch der Allgemeinheit überwiegend positiv aufgenommen. Es droht jedoch, mit der Zeit verloren zu gehen. Es liegt im öffentlichen Interesse, dieses Bild als typische Kleinsiedlung der Sechzigerjahre zu erhalten.*

*Dies wurde bereits vor Jahren deutlich, als der städtebauliche Wert der Siedlung im Kontrast zu den Baugebieten der Neuzeit erkannt wurde.*

*Schon bis zur Jahrtausendwende sind politische Diskussionen über den Erlass einer Erhaltungssatzung zurückzuverfolgen, in der Regelungen über den Umfang baulicher Änderungen festgeschrieben werden sollten. Ebenso sollten vorhandene Baufluchten erhalten und der bestehende Abstand zur Straße nicht verringert werden. An- und Umbauten sollten nicht generell vermieden, aber in einem dem Charakter der Siedlung entsprechenden Rahmen ermöglicht werden.*

*Die Sorge um den Verlust des Siedlungsbildes wurde bestärkt durch die Befürchtung, dass die herrschende Überalterung der Siedlung zu Eigentümerwechseln führen würde, wenn Häuser verkauft oder vererbt werden. Denn oftmals besteht bei neuen Eigentümern die Absicht, die Häuser zu modernisieren und die Wohnflächen durch Anbauten zu vergrößern.*

*Die Satzung verfolgt das Ziel, die Maßstäblichkeit der Siedlung durch ihre prägenden Gebäude und die Struktur der Freiräume zu schützen, da diese sowohl städtebaulich als auch geschichtlich für die Stadt Lahnstein von Bedeutung sind, in dem die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen näher definiert wird.*

*Um bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen die Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnwertes sicherzustellen, werden Vorgaben zu einer einheitlichen Gestaltung der Gebäude gegeben.*



*Die Maßvorgaben stammen dabei aus dem angrenzenden Bebauungsplan, dessen Aufstellung bereits eine umfassende Bestandsaufnahme des gesamten Gebietes zugrunde gelegen hatte, die die Besonderheiten in der Siedlungsstruktur berücksichtigt. Das OVG Rheinland-Pfalz hat in diesem Zusammenhang bestätigt, dass sich die differenzierte Ermittlung der in dem Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen in den umfangreichen Festsetzungen und den hierzu angestellten Überlegungen widerspiegeln.*

## 2.3 Gesetzesgrundlagen

### 2.3.1 Abdruck des Gesetzestextes zu § 88 LBauO - Örtliche Bauvorschriften

- (1) Die Gemeinden können durch Satzung Vorschriften erlassen über
  1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets; die Vorschriften über Werbeanlagen können sich auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken,
  2. besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten und die Werbung an bestimmten baulichen Anlagen ausgeschlossen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden,
  3. die Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze, der Camping- und Wochenendplätze, der Sport- und Spielplätze, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
  4. geringere oder größere als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils; die Ortsteile sind in der Satzung genau zu bestimmen,
  5. den Anbringungsort und die Gestaltung von Hausnummern,
  6. die Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne auf Gebäuden sowie die Unzulässigkeit von Außenantennen, soweit der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne möglich ist,
  7. die Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
  8. die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47.
- (2) Anforderungen in Satzungen nach Absatz 1 können auch in einem Plan durch Zeichnung, Farbe oder Schrift festgesetzt werden (Gestaltungsplan). Der Gestaltungsplan ist zum Bestandteil der Satzung zu erklären. Satzungen mit einem Gestaltungsplan sind öffentlich auszulegen.
- (3) Die Gemeinden können ferner für abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets oder für bestimmte Fälle durch Satzung
  1. die Herstellung notwendiger Stellplätze für bestehende bauliche Anlagen verlangen, soweit Bedürfnisse des Verkehrs oder die Behebung städtebaulicher Missstände dies erfordern,

2. auf die Herstellung von Stellplätzen ganz oder teilweise verzichten, soweit Bedürfnisse des Verkehrs nicht entgegenstehen oder ein Bedarf an Stellplätzen nicht besteht, insbesondere weil die Benutzerinnen und Benutzer der baulichen Anlagen öffentliche Verkehrsmittel in Anspruch nehmen können,
  3. die Herstellung von Stellplätzen untersagen oder einschränken, soweit Bedürfnisse des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern,
  4. die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder verlangen, wenn Bedürfnisse des Verkehrs dies erfordern; die erforderliche Größe, die Lage und die Ausstattung können in der Satzung festgelegt werden.
- (4) Die Gemeinden können außerdem durch Satzung bestimmen, dass
1. in wegen ihrer kulturellen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung besonders schutzwürdigen Gebieten genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen,
  2. im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bei bestehenden Gebäuden Kinderspielplätze nach Maßgabe des § 11 Abs. 4 herzustellen und instand zu halten sind,
  3. im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets zum Schutz vor Staub, Rauch und Ruß bestimmte Brennstoffe als Heizstoffe nicht verwendet werden dürfen.
- (5) Für die Satzungen gelten die Bestimmungen der Gemeindeordnung sowie die dazu erlassenen Durchführungsvorschriften. In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 4 wird die Satzung im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erlassen.
- (6) Regelungen nach den Absätzen 1 bis 4 können in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Auf diese Festsetzungen sind die §§ 3, 4, 10 bis 13 und 214 bis 216 BauGB anzuwenden; Absatz 5 findet keine Anwendung.
- (7) Für Abweichungen von Satzungsbestimmungen gilt § 69. Vor der Zulassung von Abweichungen ist die Gemeinde, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 4 auch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu hören.

### 2.3.2 Auszüge aus dem Kommentar „Jeromin“ zur LBauO

*§ 88 LBauO enthält eine Ermächtigungsnorm zum Erlass von Rechtsvorschriften im Bauordnungsrecht. Die Rechtssetzung erfolgt hierbei durch Satzung. Im Vordergrund stehen Gestaltungsgesichtspunkte und spezielle Anforderungen, die sich aus besonderen örtlichen Verhältnissen ergeben und die es veranlasst erscheinen lassen, allgemeine Anforderungen, wie sie im materiellen Bauordnungsrecht der Landesbauordnung festgelegt sind, zu modifizieren bzw. zu präzisieren. Von ihrem Inhalt her sind örtliche Bauvorschriften daher dem Bauordnungsrecht zuzuordnen. Besondere Kennzeichnung erfährt das Bauordnungsrecht lediglich dadurch, dass der Geltungsbereich auf die Gemeinde bzw. Teile des Gemeindegebietes begrenzt sein muss.*

*Dabei steht die Frage, ob und für welchen räumlichen Bereich und aufgrund welcher besonderen örtlichen Verhältnisse die Gemeinde eine Satzung erlässt, in ihrem pflichtgemäßen Ermessen. Dasselbe gilt für die Wahl zwischen den beiden möglichen Festsetzungsarten örtlicher Bauvorschriften in der Rechtsform einer eigenständigen Satzung oder als Teil eines Bebauungsplans. Die Gemeinde darf hierbei unter dem Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit sich für eine der beiden Rechtsformen entscheiden. Ein wesentlicher Gesichtspunkt dürfte der Umstand sein, dass die Verfahren für den Erlass einer Satzung im Gegensatz zum Bauleitplanverfahren keine Be-*

*teilung der Träger öffentlicher Belange und keiner Offenlage der Planentwürfe erfolgen müssen.*

*Jedoch ist in beiden Fällen die Gemeinde nicht von der Pflicht entbunden, eine sachgerechte Erwägung der baugestalterischen Absichten vorzunehmen und insbesondere eine angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit sichtbar zum Ausdruck zu bringen. Für den Bebauungsplan gelten die allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebotes, jedoch nicht für die örtlichen Bauvorschriften. Die örtlichen Bauvorschriften müssen sich im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung des § 88 Absatz 1-4 LBauO halten. Die Satzungen müssen zu dem den rechtsstaatlichen Grundsätzen, insbesondere den Gleichheitsgrundsatz und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.*

*Die Ermächtigungsgrundlage bezieht sich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen allgemein und enthält zwei wichtige einschränkende Tatbestandsmerkmale, nämlich die Orientierung der Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften an der Durchführungen gestalterischer Absichten sowie die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute Teile des Gemeindegebietes. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat bereits im Jahr 1988 festgestellt, dass eine Gestaltungssatzung nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Erst mittels einer örtlichen Gestaltungssatzung können die Gemeinden über die Abwehr von Verunstaltungen und die Verhinderung von Störungen des Ortsbildes hinaus eine positive Baugestaltungspflege betreiben.*

*Damit ist auch die Möglichkeit eröffnet, strengere ästhetische Maßstäbe, als dieser allgemein für gestalterische Vorschriften nach §5 LBauO gelten, festzuschreiben. Gestaltungsvorschriften sind zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- oder Landschaftsbild fernzuhalten, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der Belange der Allgemeinheit mit der Interessen der Grundstückseigentümer erkennen lassen.*

*Zielrichtung der Satzung ist die Umsetzung gestalterischer Absichten. Diese gestalterischen Zielvorstellungen müssen aufgrund einer Bestandsaufnahme und einer Prüfung der Schutzwürdigkeit der betroffenen Bereiche konkret vorhanden sein und sich hinreichend erkennen lassen oder sich aus den Satzungsunterlagen deutlich ergeben. Stets muss es sich um Besonderheiten handeln, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind. Die gestalterischen Absichten müssen sich an dem zu schützenden Gebiet orientieren und dürfen nicht beliebig ohne Bezug auf die Eigenart des geschützten Bereich formuliert werden.*

*Mit Satzungen § 88 Absatz 1 Nr. 2 sollen bestimmte Bauten, Straße, Plätze und Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung geschützt werden. Vom Tatbestand unterscheidet sich die Satzungsermächtigung nach Nr. 2 von dem der Nr. 1 dadurch, dass hier auf bereits vorhandene baukünstlerische Werte besondere Rücksicht genommen werden soll.*

*Auch die Gestaltung der Vorgärten, die zur Auflockerung und Gestaltung des Straßenbildes erforderlich sind, ist nur über den Weg einer örtlichen Bauvorschrift zu er-*

reichen, so dass dieser Bereich von baulichen Anlagen, wie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, freigehalten wird.

Die räumliche Abgrenzung der Gültigkeit der Satzung erfolgt durch einen Gestaltungsplan, da die Anforderungen der Satzung durch den Text nicht hinreichend bestimmt dargelegt werden kann. Der Gestaltungsplan ist Bestandteil der Satzung. Satzungen mit einem Gestaltungsplan sind zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Der textliche Satzungsteil wird öffentlich bekannt gemacht. In dieser öffentlichen Bekanntmachung nach den allgemeinen rechtsstaatlichen Bekanntmachungsregelungen wird auf den Umstand der öffentlichen Auslegung des Gestaltungsplans ausdrücklich hingewiesen.

In formeller Hinsicht muss die Satzung ebenso wie ein Bebauungsplan ausgefertigt werden. Zur Ausfertigung der Satzung genügt grundsätzlich die datierte Unterschrift des Oberbürgermeisters, wenn sie nach Abschluss aller für die Verkündung erforderlichen Verfahrensschritte unmittelbar vor der Verkündung erfolgt.

## **2.4 Verfahren**

### **2.4.1 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO in öffentlicher Sitzung am 12. Mai 2014 als Satzung beschlossen.

### **2.4.2 Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde**

Die Satzung wurde gemäß § 88 Abs. 5 Satz 2 LBauO im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erlassen, die mit Schreiben vom 11. Juli 2014 bestätigte, dass keine denkmalrechtlichen Bedenken dagegen bestehen.

### **2.4.3 Ausfertigung**

Der Oberbürgermeister hat am 24. Juli 2014 bescheinigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit die Satzung ausgefertigt.

### **2.4.4 Bekanntmachung / Inkrafttreten**

Die Satzung wurde am 1. August 2014 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 31 bekannt gemacht.

Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften ist ein Gestaltungsplan, der den Geltungsbereich der Satzung abgrenzt. Satzung und Gestaltungsplan wurden gemäß § 88 Absatz 2 LBauO öffentlich ausgelegt. Dies fand über die Dauer von sieben Tagen in der Zeit vom 4. August 2014 bis 12. August 2014 statt. Die Satzung trat mit Ablauf des Tages, an dem die Auslegungsfrist endete, in Kraft.

### 3 BEARBEITUNGSVERMERK

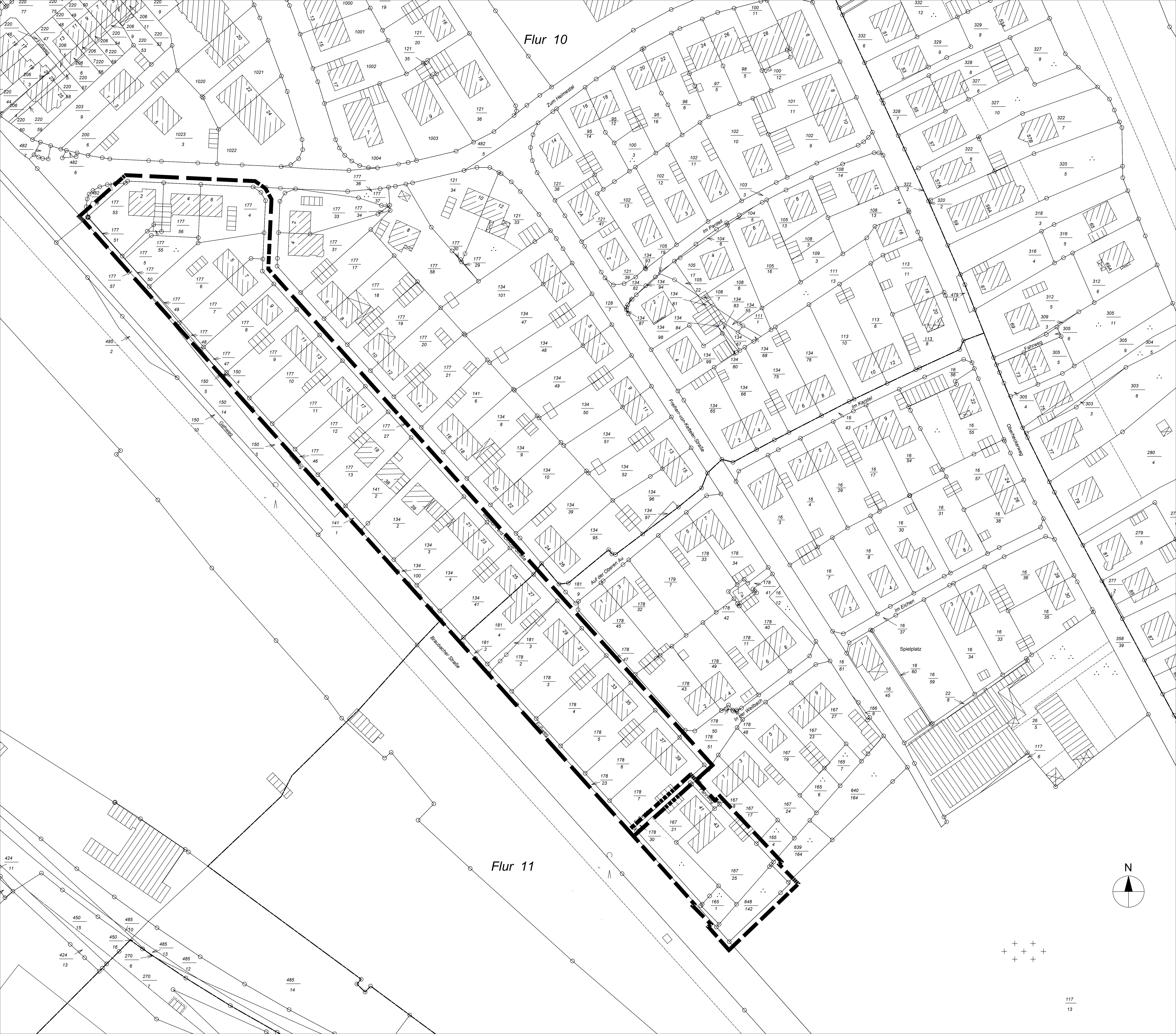
**DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDEN BEARBEITET VON**

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
FACHBEREICH 4 - BAUEN, NATÜRLICHE LEBENSGRUNDLAGEN UND WBL  
FACHGEBIET BAULEITPLANUNG, RAUMORDNUNG, STADTSANIERUNG, VERKEHRSPANUNG

LAHNSTEIN, 14. APRIL 2014

WINFRIED HOSS  
(STADTPLANER)





Flur 10

Flur 11

