

STADT LAHNSTEIN

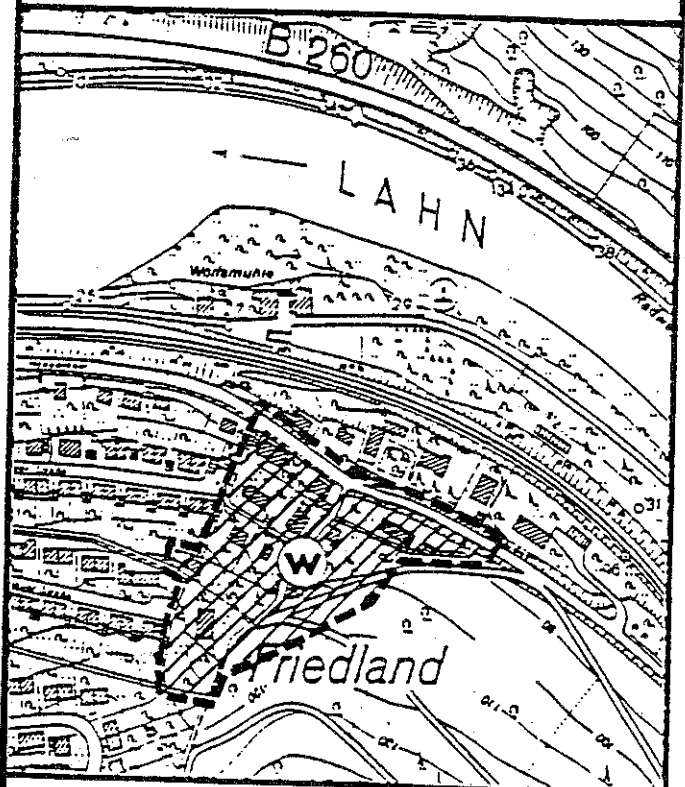
Bauleitplanung

Bebauungsplan

Nr. 5

TODTENTHALERLOCH

TEXT-BEGRÜNDUNG



INGENIEURBÜRO **ROEDEL**  
DIPLOMINGENIEUR

56203 HÖHR - GRENZHAUSEN

~~ENTWURF~~

## Stadt LAHNSTEIN

**TEXT** als Festsetzung zu dem Bebauungsplan Nr. 5 "TODTENTHALERLOCH"  
der Stadt LAHNSTEIN.

---

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet - WA.
2. Ausnahmen zu 1: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO als Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Maß der baulichen Nutzung:
  - Zahl der Vollgeschosse - 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl - GRZ 0,4,
  - Geschoßflächenzahl - GFZ 0,8.Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
4. Bauweise: Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
5. Garagen: Die Garagenvorderseite muß mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.  
PKW - Stellplätze ohne Überdachung sind im Vorgartenbereich oder in einer der beiden seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie sind ebenso wie die befestigten Garagenzufahrten in der Oberflächenbefestigung von dem öffentlichen Straßenraum optisch abzugrenzen.
6. Vorgärten: Die straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie der Stellplätze für PKW als Grünanlage oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Einfriedigungen sind nur als offen wirkende Zäune bis max. 0,70 m Höhe auszuführen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind von den Grundstückseigentümern zu dulden, die dafür beanspruchten Flächen verbleiben in privatem Eigentum.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

### **1. Baugestaltung**

- |                |  |
|----------------|--|
| Dachform       | - geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach, Flachdach nur bei Garagen.  |
| Dachneigung    | - 25° - 38°.   |
| Dacheindeckung | - dunkelfarbiges Material, keine hellgrauen Faserzementwellplatten.  |
| Dachaufbauten  | - und Einschnitte sind bis zu max. 2/3 der Dachlänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel zulässig.                          |
| Werbeanlagen   | - dürfen nicht an Bäumen, Zäunen, Vordächern, Dächern oder Schornsteinen angebracht werden, sie sind nur für Eigenleistungen zulässig. |

---

## **C. Hinweise:**

1. Historische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht beim Amt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege.
2. Bei der Erschließung und Bebauung sind die Vorschriften der DIN 1054 einzuhalten und Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
3. Auf die Forderungen des § 20 Landeswassergesetz über wassergefährdende Stoffe und die Anlagenverordnung VAWS vom 15.11.1983 wird hingewiesen.
4. Die Löschwassermenge ist mit einem Mindestleitungsdruck von 1,50 bar bei 800 l/min Wassermenge für das Plangebiet sicherzustellen.
5. Unbelastetes Oberflächenwasser von Hofflächen und Zuwegungen soll möglichst versickern. Noch zu befestigende Flächen sollten durchsickerungsfähig hergestellt werden. Von Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser sollte gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

Bei Ausschachtungs- und Tiefbauarbeiten ist vorsorglich auf Altablagerungen zu achten.

**bearbeitet:**

Ingenieurbüro für Bauleitplanung,  
Straßenbau und Verkehrstechnik

Dipl. - Ing. Ernst ROEDEL

Auf der Haide 13-Tel.02624/7517  
56203 Höhr-Grenzhausen

August 1995

**Begründung** zu dem Bebauungsplan Nr. 5 " TODTENTHALERLOCH "

---

- Inhaltsübersicht:**
1. Ziele des Bebauungsplanes
  2. Planungsgrundlagen
  3. Abgrenzung des Geltungsbereiches
  4. Art und Maß der baulichen Nutzung
  5. Bauweise, überbaubare Flächen
  6. Verkehrsflächen
  7. Ver- und Entsorgung, Landespflege, Bodenordnung
  8. Verfahrensablauf
  9. Öffentliche Auslegung
  10. Planbearbeitung
- 

**1. Ziele des Bebauungsplanes:**

Der Bebauungsplan Nr. 5 " Todtenthalerloch " betrifft ein vorhandenes, bebautes Wohnbau-  
gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Friedland. Die Bebauung hat sich in den Nach-  
kriegsjahren verdichtet und erstreckt sich beiderseitig eines befestigten Erschließungsweges,  
der an die K 66 anschließt. Der Weg ist jedoch nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche im  
Kataster ausgewiesen und wurde auf den privaten Grundstücksflächen angelegt. Dieser Um-  
stand und die geringe Breite von minimal nur ca. 3,00 m befestigte Fahrfläche sowie das mit  
i.M. 15% hohe Steigungsmaß weisen die Verkehrserschließung dieses Gebietes als nicht aus-  
reichend aus. Ein gefahrloser Begegnungsverkehr von 2 Fahrzeugen ist auf dem rd. 100 m  
langen Wegestück nicht gewährleistet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 " Todtenthalerloch " will die Stadt Lahnstein die Verkehrser-  
schließung der vorhandenen Wohnbaugrundstücke mit einem Mindestmaß an Sicherheit öf-  
fentlich- rechtlich herstellen und absichern.

---

**2. Planungsgrundlagen:**

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein ist das Plangebiet " Todtenthalerloch " mit WA-  
Nutzung dargestellt. Durch diese nutzungsrechtliche Widmung im z.Z. wirksamen  
Flächennutzungsplan kann der Bebauungsplan als i.S. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächen-

nutzungsplan entwickelt bezeichnet werden, da sein Geltungsbereich ebenfalls die WA- Nutzung festsetzt.

Als Kartenunterlage für die Lageplanurkunde des Bebauungsplanes ist eine Katster- Rahmenkarte im Maßstab 1:1000 verwendet worden, die fototechnisch auf den Planmaßstab 1:500 vergrößert worden ist.

Eine weitere wichtige Planungsgrundlage war dem Bearbeiter in einem Entwurf für diesen Bauleitplan aus den 80er Jahren vorgegeben, dessen städtebauliche Festsetzungen in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen waren. Dieser seit etwa 10 Jahren vorliegende Planentwurf war seinerzeit im Aufstellungsverfahren bis zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange betrieben, aber nicht bis zur Genehmigung fortgeführt worden.

---

### **3. Abgrenzung des Geltungsbereiches:**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flurstücke beiderseits des z.Z. noch privaten Erschließungsweges - dessen öffentlich- rechtliche Widmung durch den Bebauungsplan erreicht werden soll - einbezogen worden. Das rd. 1,65 ha große Plangebiet erfaßt darüber hinaus weitere westlich angrenzende Flurstücke bis zum Anschluß an die ausgebauten Wendepätze der Marienburger Straße und der Breslauer Straße. Ebenfalls aufgenommen in das Plangebiet wurde eine Teilfläche der südöstlich angrenzenden Waldfläche und die Straßenfläche der K 66 auf eine Länge von rd. 160 m.

---

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Mit der nutzungsrechtlichen Festsetzung als WA- Allgemeines Wohngebiet entspricht die für das Plangebiet gewidmete Art der baulichen Nutzung dem vorhandenen Zustand. Dieser ist gegeben durch ausschließlich vorhandene Wohngebäude. Ausnahmsweise können in dem WA- Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Zu der westlich angrenzenden bebauten Wohnbaufläche besteht keine Abweichung in der Art der baulichen Nutzung.

Die zugelassenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung wurden mit den Nutzungskennziffern GRZ und GFZ festgesetzt. Entsprechend den Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl verringert mit 0,8 aus dem vorliegenden Bebauungsplan- Entwurf übernommen worden, damit sind an diesen Nutzungs- Kennziffern keine Veränderungen erfolgt. Mit diesen Werten sichert das zulässige Maß der baulichen

Nutzung den Fortbestand der städtebaulichen Rechtsnormen und verhindert - auch in Verbindung mit den im Lageplan dargestellten überbaubaren Flächen - eine gebietsfremde Erhöhung der Bebauungsdichte.

---

### **5. Bauweise, überbaubare Flächen:**

Dem vorhandenen Ortsbild angepaßt und insbesondere auch abgestimmt auf die bestehende Bebauung in den Nachbarzonen soll für das Plangebiet " Todtenthalerloch " die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern gelten. Mit dieser Regelung werden ein höherer Freiflächenanteil und eine intensivere Begrünung bewirkt, die sich in die bereits angesiedelte Bausubstanz gut einfügen und einen höheren Wohnwert für die Bewohner zur Folge haben. Vermieden wird auch mit dieser festgesetzten Bauweise eine in der Ortsrandlage unerwünschte Massierung von kompakten Baukörpern, weil in dieser Randzone eine aufgelockerte Gebäudeanordnung mit begrünten Freiräumen einen sich öffnenden Übergang zur unbebauten Landschaft ermöglichen soll.

Die durch Baugrenzen im Lageplan bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen wurden in der Absicht, reihenförmige Baukörperstellungen zu vermeiden, den Grundstücksgrößen entsprechend großflächiger und gegliederter dargestellt. Sie erlauben in dieser Form eine versetzte Gebäudestellung für die Schließung von Baulücken bzw. für An- oder Umbaumaßnahmen. Wegen der maßgeblichen Beschränkung der zulässigen Gebäudegrundflächen durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) haben die dargestellten Baugrenzen keine über das Maß der Grundflächenzahl hinausgehende bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zur Folge. Je Wohngebäude sind nur max. 3 Wohnungen zulässig, dadurch werden die Gebäudegrößen und die KFZ- Anzahl der Anlieger begrenzt.

---

### **6. Verkehrsflächen:**

Die in der Lageplanurkunde dargestellte Verkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes überdeckt die bereits ausgebaute Straßenfläche auf den anliegenden Privatgrundstücken und erweitert sie in der vorhandenen Linienführung auf ein Breitenmaß von 5,50 m oberhalb des K 66 Anschlusses und auf 5,00 m Breite unterhalb des geplanten Wendeplatzes. Für den mittleren Abschnitt werden auf eine Länge von rd. 25,00 m 3,50 m Straßenbreite als ausreichend angesehen, weil hier wegen der guten Sichtbedingungen Einbahnrichtungsverkehr möglich ist. Dadurch können vorhandene Grundstückseinfriedigungen erhalten bleiben und werden die Grunderwerbs- und Ausbaukosten verringert. Der 5,50 m breite

Einmündungsbereich in die K 66 erlaubt unbehinderten PKW- Begegnungsverkehr, der LKW / PKW - Begegnungsfall erfordert jedoch das Warten eines der Fahrzeuge. Wegen des nur geringen Verkehrsaufkommens von den 8 Wohngebäuden auf der Anliegerstraße und der vorgesehenen K 66 - Entlastung durch eine Lahnbrücke " Friedrichsseggen " wird dieser Begegnungsfall für relativ selten angesehen und die " Behinderung " als zumutbar vertreten.

Der Wendeplatz wurde an das Ende der 15% - Gefällstrecke gelegt, weiter oberhalb steigt das Gefälle auf rd. 17% an. Die Anlage erlaubt den PKW 's das Wenden und für Klein- LKW mit Erschwernis des Rückstoßens. Die dafür beanspruchte Privatgrundfläche liegt außerhalb des bebaubaren Grundstücksteiles. Eine Wendefläche wurde für erforderlich angesehen wegen der Straßenslänge von 65,00 m bis zu dieser und des starken Gefälles von rd. 15%.

Im Anschluß an die obere Aufweitung mit 5,00 m Breite paßt sich die Begrenzung der Straßensfläche den Grundstücksgrenzen an und erfährt dadurch eine abgeknickte Linienführung bis zum südlichen Rand des letzten von dieser Straße noch zu erschließenden Baugrundstückes (Flurstück Nr. 25).

Bei einem endgültigen, plangemäßen Straßenausbau wird auch die Gradienten (Längsgefälle) zu verändern sein, insbesondere um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zur K 66 zu ermöglichen.

Vor dem Straßenausbau wird eine Ausbauplanung erstellt, für die an das bearbeitende Ingenieurbüro bereits ein Planungsauftrag erteilt wurde.

Die vorhandenen öffentlichen Fußwege sind nur teilweise katastermäßig vermessen ( Flurstücke Nr. 27/1 + 27/6 ). Soweit sie in der Waldfläche verlaufen, wurden sie örtlich eingemessen und in den Lageplan übernommen.

PKW- Abstellplätze müssen wegen der beengten Flächenverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum auf den privaten Baugrundstücken angelegt werden.

---

## **7. Ver- und Entsorgung, Landespflege, Bodenordnung:**

Das Plangebiet ist an das städtische Wasserversorgungs- und Abwasserkanalnetz angeschlossen. Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau sind an diesen Leitungen Höhenanpassungen der Schachtabdeckungen und der Armaturenkappen durchzuführen.

Nach Absprache mit dem Landespflegereferat der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn- Kreises in Bad Ems war die Ausarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu dem Bebauungsplan entbehrlich, weil



- der jetzt neubearbeitete Bebauungsplan bereits vor rd. 10 Jahren im Aufstellungsverfahren begonnen wurde,
- die Bebauung im Plangebiet nahezu abgeschlossen ist,
- als vorrangige Aufgabe für den Bebauungsplan die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur rechtlichen Absicherung des Erschließungsweges ansteht und als Planungsziel zu erreichen ist und
- durch den Bebauungsplan keine neu zu erschließenden und zu bebauenden Baugrundstücke gebildet werden sollen.

Die Neuvermessung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich des z.Z. privaten Erschließungsweges kann als Fortführungsmessung nur im Einvernehmen mit allen betroffenen Grundeigentümern erfolgen. Kommt diese Regelung auf freiwilliger Grundlage nicht zustande, wird von der Stadt Lahnstein ein Bodenordnungsverfahren zu beschließen und durchzuführen sein.

---

#### **8. Verfahrensablauf:**

Der Bebauungsplan Nr. 5 " Todtenthalerloch " der Stadt Lahnstein wird entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches aufgestellt. Das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren führt die Stadtverwaltung Lahnstein durch.

Bei der Abwägung zu den im Rahmen des Verfahrens eingehenden Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wird das beauftragte Planungsbüro beratend mitwirken, soweit sie planerische Zusammenhänge betreffen.

Das Aufstellungsverfahren wird durch ein Anzeigeverfahren abgeschlossen.

---

#### **9. Öffentliche Auslegung:**

Der Bebauungsplan Nr. 5 " Todtenthalerloch " mit der beigefügten Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Die an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligten Fachbehörden wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

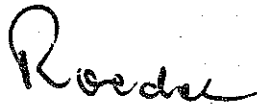
**10. Planbearbeitung:**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch

Ingenieurbüro für Bauleitplanung ,  
Straßenbau und Verkehrstechnik

Dipl. - Ing. Ernst ROEDEL

Auf der Haide 13-Tel.02624/7517  
56203 Höhr-Grenzhausen



August 1995