Satzung über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den

Ausbau von Verkehrsanlagen

(Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)

(Stand: XX.XX.2023)

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und der §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

INHALTSÜBERSICHT:

§ 1 Erhebung von Ausbaubeiträgen

§ 2 Beitragsfähige Verkehrsanlagen

§ 3 Ermittlungsgebiete

§ 4 Gegenstand der Beitragspflicht

§ 5 Stadtanteil

§ 6 Beitragsmaßstab

§ 7 Eckgrundstücks und durchlaufende Grundstücke

§ 8 Entstehung des Beitragsanspruches

§ 9 Vorausleistungen

§ 10 Beitragsschuldner

§ 11 Veranlagung und Fälligkeit

§ 12 Verschonungsregelung

§ 13 Öffentliche Last

§ 14 In-Kraft-Treten

§ 1

Erhebung von Ausbaubeiträgen

(1) Die Stadt Lahnstein erhebt zur Deckung des jährlichen Investitionsaufwandes wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des KAG und dieser Satzung.

(2) Ausbaubeiträge werden für alle Maßnahmen an Verkehrsanlagen, die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen, erhoben.

1. "Erneuerung" ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhaften Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand,
2. "Erweiterung" ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertiggestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile,
3. "Umbau" ist jede nachhaltige technische Veränderung an der Verkehrsanlage,
4. "Verbesserung" sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung i.S. der Hervorhebung des Anliegervorteiles sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.

(3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für die Herstellung von Verkehrsanlagen, die nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beitragsfähig sind.

(4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a-c BauGB zu erheben sind.

(5) Ausbaubeiträge nach dieser Satzung werden nicht erhoben, wenn die Kosten der Beitragserhebung außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Beitragsaufkommen stehen.

§ 2

Beitragsfähige Verkehrsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbstständige Parkflächen und Grünanlagen sowie für selbstständige Fuß- und Radwege.

(2) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelag.

§ 3 Ermittlungsgebiete

(1) Sämtliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen folgender Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen (Abrechnungseinheiten):

- Abrechnungseinheit 1: Niederlahnstein Tallage
- Abrechnungseinheit 2: Niederlahnstein Höhenlage
- Abrechnungseinheit 3: Oberlahnstein Innenstadt
- Abrechnungseinheit 4: Oberlahnstein Rheinlage
- Abrechnungseinheit 5: Oberlahnstein Höhenlage
- Abrechnungseinheit 6: Friedland
- Abrechnungseinheit 7: Kurgebiet
- Abrechnungseinheit 8: Friedrichsseggen

Die Begründung für die Aufteilung des Stadtgebiets in mehrere Abrechnungseinheiten ist dieser Satzung als Anlage - 1- sowie die Übersichtskarte der jeweiligen Abrechnungseinheiten als Anlage -2- beigelegt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen (A-Modell) in den Abrechnungseinheiten nach Abs. 1 ermittelt.

§ 4 Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich, gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, die die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Verkehrsanlage haben.

§ 5 Stadtanteil

Der Stadtanteil beträgt in der:

Abrechnungseinheit 1: Niederlahnstein Tallage	35 v.H.
Abrechnungseinheit 2: Niederlahnstein Höhenlage	25 v.H.
Abrechnungseinheit 3: Oberlahnstein Innenstadt	30 v.H.
Abrechnungseinheit 4: Oberlahnstein Rheinlage	25 v.H.
Abrechnungseinheit 5: Oberlahnstein Höhenlage	25 v.H.
Abrechnungseinheit 6: Friedland	25 v.H.
Abrechnungseinheit 7: Kurgebiet	25 v.H.
Abrechnungseinheit 8: Friedrichsseggen	30 v.H.

§ 6 Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 20 v.H. Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBauO). Bei Gebäuden, die vor Inkrafttreten der LBauO errichtet wurden, müssen die Mindesthöhen gemäß der Bauordnung nicht erreicht werden.

(2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt:

1. In beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks; Nr. 2 ist ggf. entsprechend anzuwenden.
2. Liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:
 - a) bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 40 m.
 - b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 40 m.
 - c) Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.
 - d) Wird ein Grundstück jenseits der nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.
3. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten oder Friedhof festgesetzt ist, die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteiles vervielfacht mit 0,5. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Fläche des Grundstücks – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der nach Nr. 2 angeordneten Tiefenbegrenzung – vervielfacht mit 0,5.

(3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 1 gilt:

1. Für beplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der

baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 2,8 m geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

3. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt
 - a) die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl zugrunde zu legen.
 - b) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
4. Ist nach den Nummern 1 – 3 eine Vollgeschossezahl nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 2,8 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- und abzurunden sind. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen.
5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden (z.B. Sport-, Fest- und Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe), wird bei vorhandener Bebauung die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
6. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
7. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für
 - a) Grundstücke in Bebauungsplangebieten, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind,
 - b) unbeplanten Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.
8. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn sie höher ist als die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen.

9. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.

(4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 v.H.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

(1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 12 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlage(n) der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt.

(2) Kommt für eine oder mehrere der Verkehrsanlagen nach Abs. 1 die Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 2 dieser Satzung zur Anwendung, gilt die Regelung des Abs. 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

§ 8

Entstehung des Beitragsanspruches

Der Beitragsanspruch entsteht mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

§ 9

Vorausleistungen

(1) Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Stadt Lahnstein Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.

(2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

§ 10

Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldner ist, wer bei Entstehung des Beitragsanspruches Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.

(2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.

(3) Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentümeranteil beitragspflichtig.

§ 11 Veranlagung und Fälligkeit

(1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistungen darauf werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

(2) Der Beitragsbescheid enthält:

1. die Bezeichnung des Beitrages,
2. den Namen des Beitragsschuldners,
3. die Bezeichnung des Grundstückes,
4. den zu zahlenden Betrag,
5. die Berechnung des zu zahlenden Betrages unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteils und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, und
8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

(3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

§ 12 Verschonungsregelung

(1) Gemäß § 10a Abs. 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Abs. 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach

- a) 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage,
- b) 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,
- c) 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,
- d) 5 Jahren bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen.

Die Übergangsregelung bei Maßnahmen nach den Buchst. a) bis d) gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition

der unter den Buchstaben b) bis d) aufgeführten Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höhere Verschonungsdauer.

Die Übergangsregelung beginnt jeweils zu dem Zeitpunkt, in dem die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbaubeiträge nach dem KAG entstanden sind.

(2) Erfolgte die Herstellung der Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen (insbes. Erschließungsverträge), so wird gem. § 10 a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer auf 20 Jahre festgesetzt. Die Übergangsregelung gilt ab dem Zeitpunkt, in dem Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistung und die Widmung der Verkehrsanlage erfolgt sind.

(3) Bei Grundstücken, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden bzw. worden sind, wird gem. § 10a Abs. 6 KAG, die Verschonungsdauer anhand des Umfangs der einmaligen Belastung wie folgt festgelegt:

von	bis je m ² Grundstücksfläche	Verschonung
0,01 €	2,00 €	2 Jahre
2,01 €	4,00 €	4 Jahre
4,01 €	6,00 €	6 Jahre
6,01 €	8,00 €	8 Jahre
8,01 €	10,00 €	10 Jahre
10,01 €	12,00 €	12 Jahre
12,01 €	14,00 €	14 Jahre
14,01 €	16,00 €	16 Jahre
16,01 €	18,00 €	18 Jahre
mehr als 18,00 €	-----	20 Jahre

Die Verschonung beginnt zu dem Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Ausgleichsbetragspflichten.

§ 13 Öffentliche Last

Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 14 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt zum 01.01.2024 in Kraft.

(2) Die Satzung zur Erhebung von Einmalbeiträge nach tatsächlichen Investitionsaufwendungen für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Ausbaubeitragssatzung Einzelabrechnung) der Stadt Lahnstein vom 11.03.2003 in der Fassung der Zweiten Änderungssatzung vom 27.02.2009 tritt mit Ablauf des 31.12.2023 außer Kraft.

(3) Soweit Beitragsansprüche nach vorhergehenden Satzungen entstanden sind, bleiben diese hiervon unberührt und es gelten insoweit für diese die bisherigen Regelungen weiter.

56112 Lahnstein, den xx.xx.2023
Stadtverwaltung Lahnstein

Lennart Siefert
(Oberbürgermeister)

Hinweis gem. § 24 Absatz 6 GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Lahnstein, den XX.XX.2023

Lennart Siefert
(Oberbürgermeister)

Ausfertigungsverfügung

Die vorstehende Satzung über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen - Ausbaubeitragsatzung wiederkehrende Beiträge- wird hiermit ausgefertigt.

Lahnstein, den XX.XX.2023

Lennart Siefert
(Oberbürgermeister)

Anlage 1

Begründungen zur Bildung der Abrechnungseinheiten gemäß § 10 a Abs. 1 KAG

Abrechnungseinheit 1: Niederlahnstein Tallage

Die Abrechnungseinheit Niederlahnstein Tallage wird durch die folgenden vorgegebenen Grenzen gebildet:

Im Norden befindet sich die Gemarkungsgrenze zu Koblenz, im Osten verläuft die mehrspurige B 42 und stellt eine deutliche Abgrenzung zur Abrechnungseinheit 2 – Niederlahnstein Höhenlage – dar. Im Süden ist die Lahn als natürliche Grenze vorhanden. Die Lahn ist lediglich über die Rudi-Geil-Brücke passierbar, so dass die Abrechnungseinheit 1 dort endet. Im Westen wird die Abrechnungseinheit durch den Rhein abgegrenzt.

Die Abrechnungseinheit ist geprägt von einem historischen Stadtkern der ehemaligen Stadt Niederlahnstein mit teilweise kleinen engen Gassen. Die Einheit umfasst daneben die Mischgebiete in der Koblenzer Straße sowie in der Didierstraße in denen sich sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbebetriebe befinden. Außerdem sind Kindertagesstätten, Schulen und Sportsstätten vorzufinden. Aufgrund einer Verkehrsregelung in der Bahnhofstraße sowie in der Straße im Nauling als Einbahnstraßen, finden dort rege Verkehrsflüsse von und zu den Abrechnungseinheiten jenseits der Lahn statt. Eine durch die Abrechnungseinheit Niederlahnstein Tallage verlaufende Bahnlinie kann 6 Stellen über- bzw. unterquert werden. Eine zusammenhängende Nutzung der jeweiligen Verkehrsanlagen ist somit ohne weiteres möglich.

Abrechnungseinheit 2: Niederlahnstein Höhenlage

Die Abrechnungseinheit Niederlahnstein Höhenlage wird im Norden durch die Stadtgrenze zu Koblenz sowie im Westen und im Süden durch den Verlauf der B 42 und abschließend im Osten durch die abgrenzenden Außenbereichslagen gebildet.

Es handelt sich in erster Linie um ein Wohngebiet. Außerdem befindet sich darin ein Kasernengelände, das im Wesentlichen einen Großteil des Bundesamtes für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr (BAAINBW) beheimatet.

In der Straße "Am Rasenplatz" befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, welches insbesondere zur Versorgung der in der Höhenlage befindlichen Wohngebiete dient.

Die Abrechnungseinheit 2 wird über drei Zuwegungen erreicht und zwar über die Hermsdorfer Straße, über die Allerheiligenbergstraße und darüber hinaus über die Becherhöllstraße.

Abrechnungseinheit 3: Oberlahnstein Innenstadt

Der Innenstadtbereich von Oberlahnstein bildet die gleichnamige Abrechnungseinheit. Im Norden trennt die Lahn Oberlahnstein von der Abrechnungseinheit Niederlahnstein Tallage. Es besteht lediglich eine Querungsmöglichkeit über die Rudi-Geil-Brücke, so dass die Lahn als markante Trennlinie bewertet werden muss.

Im Osten bildet die B 42 eine Zäsur, die das Gebiet von Oberlahnstein Höhenlage trennt. Lediglich das Grenbachtal liegt jenseits der B 42, ist allerdings nur über die Straße Oberheckerweg zu erreichen.

Im Süden wird die Abrechnungseinheit 3 durch die Stadtgrenze zu Braubach und im Westen durch die Bahnlinie und dem Rhein von der Abrechnungseinheit Oberlahnstein Rheinlage abgegrenzt.

In der Abrechnungseinheit 3 wird der Innenstadtbereich durch ein eng zusammenhängendes Straßengeflecht abgebildet, welches keine weiteren deutlichen Zäsuren erkennbar werden lässt.

Es befinden sich darin ein Krankenhaus, mehrere Kirchen, das Rathaus, die Stadthalle, Schulen und Kindergärten, viele Einzelhandelsbetriebe, mehrere Einkaufsmärkte, Ärzte, Zahnärzte, verschiedene Dienstleistungsbetriebe, ein vielfältiges Angebot des Gastgewerbes und eine große Anzahl von Wohngebäuden. Es handelt sich um die größte Abrechnungseinheit.

Abrechnungseinheit 4: Oberlahnstein Rheinlage

Im südwestlichen Bereich des Stadtteils Oberlahnstein befindet sich zwischen dem Rhein im Westen und der Rheinschiene der Eisenbahn im Osten die Abrechnungseinheit Oberlahnstein Rheinlage.

Diese Zone endet im Süden an der Gemarkungsgrenze zu Braubach, im Norden markiert das "Martinsschloss" das Ende der Abrechnungseinheit, da sich dort sodann die Rheinanlagen anschließen.

Es handelt sich bei dieser Abrechnungseinheit um ein Neugebiet, woran sich im weiteren Verlauf der Max-Schwarz-Straße auch mehrere Gewerbe-/Industriebetriebe anschließen. Die Straße "Am Rheinquartier" führt entlang des Neubaugebietes und mündet schließlich in die Max-Schwarz-Straße welche den Verkehr zur Auffahrt B 42 leitet.

Abrechnungseinheit 5: Oberlahnstein Höhenlage

Östlich der B 42 und der Abrechnungseinheit 3, beginnend an der Abfahrt Lahnstein Mitte bis hin zum Ortsausgang wird das Areal der Abrechnungseinheit Oberlahnstein Höhenlage gebildet. Das Überführungsbauwerk der Bundesstraße stellt im Westen eine gravierende Zäsur zum übrigen Gebiet des Stadtteils von Oberlahnstein dar.

Im Norden, Osten und im Süden schließen sich Außenbereichslagen an, die eine klare Abgrenzung darstellen.

Die Abrechnungseinheit wird über die K 68 (Rheinhöhenweg) erreicht und führt zu den darin überwiegend vorhandenen Wohngebieten. Auch das Freibad sowie ein Campingplatzgelände sind in dem Gebiet zu finden.

Abrechnungseinheit 6: Friedland

Der Stadtteil Friedland bildet die Abrechnungseinheit Friedland. Dieser wird im Norden durch die Lahn, im Osten durch die Absperrung zur entwidmeten ehemaligen K 66 und im Süden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf der Höhenlage begrenzt. Die Abrechnungseinheit endet im Westen ausgangs des Stadtteiles unmittelbar hinter dem dort ansässigen Gewerbebetrieb und dem daneben befindlichen Kaftwerk. Dort endet auch die Verkehrsanlage mit der Bezeichnung "Hohenrhein", die zunächst in eine freie Strecke und dann in den "Ahlerweg" übergeht.

Die Bebauung "Ahlerweg" sowie die westliche Grenze der Abrechnungseinheit in Höhe Kraftwerk/Gewerbebetrieb sind durch eine ca. 400 m lange freie Strecke ohne Anbaufunktion durchbrochen. Der daran gelegene Parkplatz des Gewerbebetriebes ändert diesen Eindruck nicht.

Der entlang der Lahn angelegte Campingplatz stellt keinen Außenbereich dar und wird über eine eigene Zufahrt und Querung der Bahnlinie erschlossen.

Im Übrigen besteht die Abrechnungseinheit aus dem Siedlungsgebiet Friedland sowie dem Baugebiet Hinter Lahneck.

Abrechnungseinheit 7: Kurgebiet

Die Abrechnungseinheit Kurgebiet umfasst das außerhalb des Stadtgebietes, auf der Höhe nördlich der K 68 gelegene Gebiet mit der Klinik Lahnhöhe, dem Dr.-Max-Otto-Bruker-Haus, einem großen Hotel sowie Ferienunterkünften in der Straße Zu den Thermen. Auch ein Kurpark dient als Erholungsfläche. Teilweise handelt es sich um reine Wohnbebauung z. B. in den Straßen „Taubusblick“, „Am Kurpark“ oder „Auf der Braunschöll“.

Der südlich der K 68 gelegene Bereich mit Tennishalle, Hof Aspich und der Wochenendhaussiedlung sind nicht mehr Gegenstand der Abrechnungseinheit, da es sich um Außenbereichsgelände handelt.

Abrechnungseinheit 8: Friedrichsseggen

Die Abrechnungseinheit Friedrichsseggen umfasst den gleichnamigen Stadtteil, welcher in westlicher Richtung durch die Lahn, nördlich durch die Gemarkungsgrenzen zu Miellen und Frücht, sowie östlich und südlich durch Waldflächen begrenzt ist. Das Baugebiet Ahler Kopf ist ebenfalls in dieser Einheit enthalten.

Hier handelt es sich um ein zusammenhängendes Gebiet ohne gravierende Zäsuren.