
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 45
RHEINQUARTIER LAHNSTEIN
TEILGEBIET NORD**



**ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER
ÄNDERUNGS-PLANUNG IM ZUGE DES
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

1	Textliche Festsetzungen	3
1.1	Formelle Grundlagen	3
1.1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.1.2	Bestandteile der Planung	3
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	3
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	3
1.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	6
1.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
1.2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
1.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
1.2.7	Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
1.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
1.2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
1.2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
1.2.11	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	9
1.2.12	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)	10
1.2.13	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	10
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	10
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	10
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	10
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	11
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	11
1.4	Hinweise und Empfehlungen	11
1.5	Artenlisten	11
1.6	Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets	11

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

1.1.2 Bestandteile der Planung

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Teilgebiete **MI-1, MI-2, MI-3, MI-4, MI-5, MI-6 und MI-7**:

1.2.1.1 MI-1 und MI-5 (Mischgebiet gem. § 6 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Die **Mischgebiete MI-1 und MI-5** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1.2 MI-2, MI-3 und MI-4 (Mischgebiet gem. § 6 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Die **Mischgebiete MI-2, MI-3 und MI-4** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.1.3 MI-6 und MI-7 (Mischgebiet gem. § 6 i.V.m § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Die **Mischgebiete MI-6 und MI-7** dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff. BauNVO ist in den einzelnen Baugebieten jeweils festgesetzt über
 - die Grundflächenzahl GRZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 - die Geschossflächenzahl GFZ (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 - die Zahl der Vollgeschosse Z (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und/oder
 - die Höhe der baulichen Anlagen H (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO).

- Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei deren Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 - * Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - * Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - * baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 30 % überschritten werden; darüber hinaus gehende Überschreitungen können zugelassen werden, wenn es sich dabei ausschließlich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

Im Einzelfall kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der Einhaltung der sich vorgenannt ergebenden Grenzen abgesehen werden, ebenso wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß zwischen der Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche¹ und der Oberkante der baulichen Anlage.

Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 71 m über NN festgesetzt; siehe Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), Seite 9.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert, wenn die Oberkante der baulichen Anlage die jeweils angegebene maximale Höhe der baulichen Anlagen über NN nicht überschreitet.

¹ Aus der Begriffsdefinition des § 2 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung, hier § 2 Abs. 4 LBauO: *Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.*

ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - RHEINQUARTIER LAHNSTEIN, TEILGEBIET NORD
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE INHALTE DER ÄNDERUNGSPLANUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Baugebiet	Grund- flächen- zahl GRZ	Geschoss- flächenzahl GFZ	Zahl der Vollge- schosse Z	Höhe der bauli- chen Anlagen H	maximale Höhe der baulichen Anlagen über NN
MI-1	0,6	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m	87 m über NN
MI-1*	0,6	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m, ausnahmsweise 18,50 m	ausnahmsweise 89,50 m über NN
MI-2	Änd.Pkt. 4 0,6	1,6	mindestens II, höchstens III ausnahmsweise IV	höchstens 11,00 m, ausnahmsweise 14,00 m	82 m über NN, ausnahmsweise 85 m über NN
MI-3	0,6	1,4	mindestens II, höchstens III	höchstens 11,00 m	82 m über NN
MI-4	0,6	1,2	höchstens II ausnahmsweise III	höchstens 8,00 m	79 m über NN
MI-5	0,6	1,6	-	höchstens 16,00 m	87 m über NN
MI-6	0,8	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m	87 m über NN
MI-7	0,8	1,6	-	höchstens 16,00 m	87 m über NN

Zu den ausnahmsweisen Zulässigkeiten: siehe nachfolgende Festsetzungen

Änd.Pkt. 4

- In dem mit einem * gekennzeichneten Teilbereich im **Mischgebiet MI-1** sowie im gesamten **Mischgebiet MI-2** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen bis zu den jeweils angegebenen Werten unter Einhaltung der jeweiligen maximalen Höhe über NN zulässig, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Schieferkegel der Marksburg² von den beiden Bundesstraßen B 9 und B 42, vom Rhein und von den beiden rheinbegleitenden Radwegen entsteht. Dies ist durch geeignete Nachweise zu belegen.
- Für die als mindestens („zwingend“) festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** können gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO geringfügige Abweichungen nur unter nachgewiesener Einhaltung der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) des Abschnittes 1.2.10 zugelassen werden.
- Im **Mischgebiet MI-4** ist ausnahmsweise eine höhere Geschossigkeit - wie angegeben - zulässig, wenn eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eingehalten bleibt.

1.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.6 Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.7 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die **Öffentliche Grünfläche** trägt die Zweckbestimmung „Artenschutzrechtlich vernetzte Grün- und Uferzone“.

² Die Marksburg ist eine aus dem 12. Jahrhundert stammende Höhenburg oberhalb der rheinland-pfälzischen Stadt Braubach am Rhein. Sie steht auf einem Schieferkegel in 160 Meter Höhe und ist die einzige nie zerstörte mittelalterliche Höhenburg am Mittelrhein. Der verputzte Bruchsteinbau entstand zum Schutz und zur Verwaltung Braubachs und diente anfänglich auch als Zollburg. Die Burg ist ein geschütztes Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) und in die Denkmalliste von Rheinland-Pfalz eingetragen. Des Weiteren ist sie ein geschütztes Kulturgut nach der Haager Konvention und mit dem blau-weißen Schutzzeichen gekennzeichnet. Außerdem ist sie seit 2002 Teil des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal.

Geographische Lage: Koordinaten 50° 16' 18,9" N / 7° 38' 55,9" O / Höhe: 160 m über NN
(Alle Angaben aus Wikipedia, Zugriff am 19. Juli 2016)

Änd.Pkt. 2

- Die **Privaten Grünflächen** tragen die Zweckbestimmung „Ersatzlebensraum“ (**PG-1**) und „Kleingarten“ (**PG-3**).
Der „Kleingarten“ setzt eine nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung - insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung voraus.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und alle baulichen Maßnahmen, die dem Lärm- und Naturschutz dienen, ausnahmsweise zulässig.
- Innerhalb der **Öffentlichen Grünfläche** sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Fußwegen (einschließlich Treppen und Rampen) und Zufahrten unzulässig. Den Belangen des Artenschutzes ist Rechnung zu tragen.
- Innerhalb der **Öffentlichen Grünfläche und Privaten Grünfläche PG-3** sind die Verbote der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein (Abschnitt 1.2.11 auf Seite 9) zu beachten.
- Innerhalb der **Öffentlichen und Privaten Grünflächen** sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht in den Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein fallen.
- Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen können innerhalb der **Öffentlichen und Privaten Grünflächen** als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie nicht in den Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein fallen.

1.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In der als solche festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein mindestens 1,80 m hoher Wall parallel zur Bahnlinie zu errichten.

- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** ist in geschlossener Bauweise eine hochschallabsorbierende Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB und mindestens zwölf Metern Höhe (siehe Maß der baulichen Nutzung) gegenüber den nordöstlich verlaufenden Verkehrswegen (Bahnlinie und Landesstraße) zu errichten; die Wand kann auch Bestandteil des Gebäudes sein.
- Im **Mischgebiet MI-1** ist an den den v.g. Verkehrswegen zugewandten Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 55 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 50 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 6 gemäß VDI 2719)³ einzuhalten.
An den übrigen Fassaden der Bebauung ist ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 35 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die im Nachfolgenden formulierte Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.
- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** dürfen Aufenthaltsräume in den den v.g. Verkehrswegen zugewandten Fassaden der Bebauung keine notwendigen Fenster aufweisen, sofern nicht durch andere Maßnahmen - beispielsweise schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen - die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 54 dB(A) zur Nachtzeit bzw. 64 dB(A) zur Tageszeit nachgewiesen werden kann.
- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** sind auf den den v.g. Verkehrswegen zugewandten Flächen keine schutzbedürftigen Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tageszeit nachgewiesen werden kann.
- Im **Mischgebiet MI-2** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 50 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 40 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 4 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die im Nachfolgenden formulierte Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.
- In den **Mischgebieten MI-2 und MI-7** sind keine schutzbedürftigen Nutzungen (sogenannte „Außenwohnbereiche“) zulässig, sofern nicht die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tageszeit nachgewiesen werden kann.
- In den **Mischgebieten MI-3, MI-4 und MI-5** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 35 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die im Nachfolgenden formulierte Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.

³ Die angegebenen Schalldämmmaße gelten für das komplette eingebaute funktionsfähige Fenster - also nicht nur für die Verglasung. Zudem ist gemäß der DIN 4109 ein Vorhaltemaß von 2 dB zu berücksichtigen, um bauseitige Unwägbarkeiten zu kompensieren. Für Balkontüren erhöhen sich die Anforderungen um 3 dB.

- Im **Mischgebiet MI-6** ist an den den v.g. Verkehrswegen zugewandten Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 55 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 50 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 6 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die Nutzung der Innenräume erfordert einen geringeren oder gar keinen Schutz.
- Im **Mischgebiet MI-7** ist an den Fassaden der Bebauung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_w von mindestens 55 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 45 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 5 gemäß VDI 2719) einzuhalten - es sei denn, die Nutzung der Innenräume erfordert einen geringeren oder gar keinen Schutz.
- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3, MI-4 und MI-5** kann eine dahingehende Ausnahmeregelung angewandt werden, wenn der Schutz der Innenräume nachweislich
 - im Lärmpegelbereich IV bereits mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 35 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719) oder
 - im Lärmpegelbereich III bereits mit einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von mindestens 40 dB für Gebäudeaußenwände und Dachflächen (bei bewohnten Dachgeschossen) sowie von mindestens 30 dB für Fenster (Fensterschallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719) erreicht wird. Für den Nachweis kann lagebedingt auf die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Anhang 8 i.V.m. Anhang 9 und Tabelle 3 (Seite 29) der Schalltechnischen Bewertung (Bestandteil der Planung gem. Abschnitt 1.1.2) Bezug genommen werden.

Änd.Pkt. 5

1.2.11 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 71 m über NN festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert nach den Vorgaben des Abschnittes 1.2.2, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO), Seite 3.

1.2.12 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.2.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.3 Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches

1.3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.3.1.1 Äußere Gestaltung

1.3.1.2 Dachgestaltung

1.3.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist als planungsrechtliche Festsetzung unter dem „Maß der baulichen Nutzung“ (Abschnitt 1.2.2 auf Seite 3) festgesetzt.

1.3.2 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.
- Ausnahmsweise zulässig in den **Mischgebieten MI-1, MI-5, MI-6 und MI-7** sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die an Gebäuden nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen, in ihrer Größe jeweils auf maximal fünf Quadratmeter begrenzt bleiben und mindestens fünfzig Zentimeter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe abgebracht sind.
- Ausnahmsweise zulässig in den **Mischgebieten MI-6 und MI-7** sind einzeln stehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils fünf Quadratmeter nicht überschreiten.
- In allen Baugebieten sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.

Änd.Pkt. 6

- 1.3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 1.3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 1.4 Hinweise und Empfehlungen
- 1.5 Artenlisten
- 1.6 Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG

LAHNSTEIN, 25. APRIL 2017

GEZ. WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWÜRFE UND PLANUNGEN VON

sgp architekten + stadtplaner BDA
Dr.-Ing. Detlef Naumann
Justus-von-Liebig-Straße 22
53121 Bonn
www.sgp-architekten.de