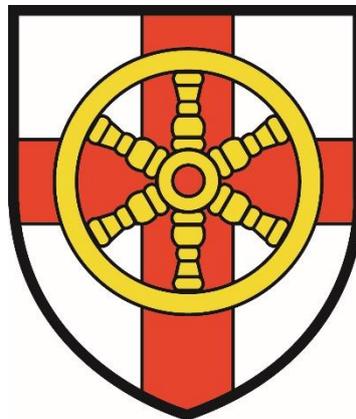

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

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



**ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ZUR FASSUNG DES
SATZUNGSBESCHLUSSES GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB**

TEXT UND BEGRÜNDUNG

1	Textliche Festsetzungen	5
1.1	Formelle Grundlagen	5
1.1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.1.2	Bestandteile der Planung	7
1.1.3	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	8
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	8
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	10
1.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	13
1.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	13
1.2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
1.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
1.2.7	Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
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)	15
1.2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	15
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)	16
1.2.11	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	18
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)	18
1.2.13	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	21
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	21
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	21
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	22
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	22
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	23
1.4	Hinweise und Empfehlungen	24
1.5	Artenlisten	29
1.5.1	Pflanzliste	29
1.5.2	Sortiment für Obstbaumpflanzungen	29
1.5.3	Sortiment für Krautsäume	30
1.5.4	Ausschlussliste	30
1.6	Abdruck der Anhänge 8, 8.1 und 9 aus der Schalltechnischen Bewertung	31
1.7	Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes	35
1.8	Ausfertigungsvermerke	40
1.8.1	Ausfertigungsvermerk der rechtskräftigen Bebauungsplanung	40
2	Begründung	41
2.1	Grundlagen	41

2.2	Planungsansatz und Planungsziel	41
2.3	Städtebauliches Konzept	41
2.4	Weitere Untersuchungen	41
2.5	Erläuterung ausgewählter Festsetzungen	41
2.6	Aufstellungsverfahren	41
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	41
2.8	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	41
2.9	Änderung des Bebauungsplanes	41
2.9.1	Planungsansatz und Planungsziel	41
2.9.2	Städtebauliche Situation	42
2.9.3	Änderungen	42
2.9.4	Verfahren	45
2.9.5	Abwägungsrelevante Eingaben	46
2.9.6	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	46
3	Zusammenfassende Erklärung	47
3.1	Zusammenfassende Erklärung	47
4	Bearbeitungsvermerk	50
5	Umweltbericht	51
6	Landschaftsplanerischer Beitrag	51
7	Verkleinerter Abdruck der Planzeichnung	52

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

1.1.1.1 Rechtsgrundlagen der rechtskräftigen Bebauungsplanung

In der zum Zeitpunkt zu Beginn der zweiten öffentlichen Auslegung (1. August 2016) geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. S. 1474);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127).

1.1.1.2 Rechtsgrundlagen der Änderungsplanung

In der zum Zeitpunkt zu Beginn der öffentlichen Auslegung (12. August 2017) geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).

1.1.2 Bestandteile der Planung

1.1.2.1 Bestandteile der rechtskräftigen Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- die **Planzeichnung** im Maßstab 1:500;
- die **Textlichen Festsetzungen** (ab Seite 5).

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (ab Seite 41), mit
 - dem **Umweltbericht** (ab Seite 51), erstellt durch Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, März 2016 und
 - dem **Landschaftsplanerischen Beitrag** (ab Seite 51), erstellt durch Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, März 2016;
sowie
 - einer **Schalltechnischen Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten Rheinquartier in Lahnstein**, erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, Bearbeiter J. Schindler, 2. Februar 2016 (38 Seiten zzgl. Anlagen) und
 - einer **Machbarkeitsstudie zur Verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung**, erstellt durch Kocks Consult GmbH, Koblenz, Bearbeiter H. Trott und C. Schneider, 25. Januar 2016 (42 Seiten zzgl. Anlagen).

1.1.2.2 Bestandteile der Änderungsplanung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- die **Planzeichnung** im Maßstab 1:1000 mit den markierten Änderungsflächen;
- die **Textlichen Festsetzungen** (ab Seite 5) mit den gelb markierten Änderungspassagen.

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (ab Seite 41), mit
 - einer **Schalltechnischen Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten Rheinquartier in Lahnstein und der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung**, beide erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, Bearbeiter J. Schindler, 2. Februar 2016/13. September 2017 (38 Seiten / 2 Seiten, jeweils zzgl. Anlagen).

Angaben zum Änderungsverfahren befinden sich im Abschnitt 2.9 auf Seite 41.

1.1.3 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Durch dieses Verfahren werden alle flächenmäßig deckungsgleichen zeichnerischen als auch die hier kenntlichen gemachten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 aufgehoben und durch die geänderten Flächen bzw. entsprechend geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen ersetzt.
Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

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.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

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.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

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.

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Unzulässig sind (keine abschließende Aufzählung):

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

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 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 Geländeoberflächemitzurechnen.

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 71,00 m über NN festgesetzt; siehe Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), Seite 18.
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.

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Höhe der baulichen Anlagen H	maximale Höhe der baulichen Anlagen über NN
MI-1	0,6	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m	87,00 m über NN
MI-1*	0,6	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m, ausnahmsweise 18,50 m	87,00 m über NN ausnahmsweise 89,50 m über NN
MI-2	0,6	1,6	mindestens II, höchstens III, ausnahmsweise IV	höchstens 11,00 m, ausnahmsweise 14,00 m	82,00 m über NN, ausnahmsweise 85,00 m über NN
MI-3	0,6	1,4	mindestens II, höchstens III	höchstens 11,00 m	82,00 m über NN
MI-4	0,6	1,2	höchstens II ausnahmsweise III	höchstens 8,00 m	79,00 m über NN
MI-5	0,6	1,6	-	höchstens 16,00 m	87,00 m über NN

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.

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-6	0,8	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m	87,00 m über NN
MI-7	0,8	1,6	-	höchstens 16,00 m	87,00 m über NN

(Zu den ausnahmsweisen Zulässigkeiten: siehe nachfolgende Festsetzungen)

- 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.

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)

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

- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
- Im **Mischgebiet MI-2** ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens fünfundzwanzig Meter betragen.
- In den **Mischgebieten MI-3 und MI-4** ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens fünfzig Meter betragen.
- In den **Mischgebieten MI-5 und MI-7** sowie in dem mit einem * gekennzeichneten Teilbereich des **Mischgebiets MI-4** ist keine Bauweise festgesetzt.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten des Gebäudes um bis zu zwei Meter zugelassen werden, wenn das Gebäude mit der Hälfte seiner Länge auf der Baulinie errichtet wird.
- Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu einem Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von drei Metern zu öffentlichen Flächen verbleibt.

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

- Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Öffentlichen Grünfläche und Privaten Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden.

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

- Bei den Unterteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung handelt es sich um nachrichtliche Darstellungen.

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

- Die **Öffentliche Grünfläche** trägt die Zweckbestimmung „Artenschutzrechtlich vernetzte Grün- und Uferzone“.
- Die **Privaten Grünflächen** tragen die Zweckbestimmung „Ersatzlebensraum“ (PG-1) und „Kleingarten“ (PG-3).
Der „Ersatzlebensraum“ dient dem Schutz der Mauereidechse und erfordert die Umsetzung der in Abschnitt 1.2.8 hierfür festgesetzten Maßnahmen.
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 alle baulichen Maßnahmen, die dem Lärm- und Naturschutz dienen, ausnahmsweise zulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen³ im Sinne des § 12 sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen wird.⁴
- 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 1.2.12 auf Seite 18) 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.

³ Das Erfordernis eines Stauraums ergibt sich hier - ebenso wie grundsätzlich bei allen vergleichbaren Anlagen - aus der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO) vom 13. Juli 1990, insb. § 2 Abs. 2 GarVO, wonach vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen eine Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

⁴ Darunter fallen die im Abschnitt 1.2.8 für die **Private Grünfläche PG-1** getroffenen Festsetzungen. Insbesondere - so die Forderung der Oberen Naturschutzbehörde aus der Stellungnahme der SGD Nord vom 28. Juli 2017 muss sichergestellt sein, dass die Reptilienersatzlebensräume nicht durch Überbauung oder randliche Einwirkungen, z.B. Stoffeinträge oder Beschattung, in ihrer Habitataignung beeinträchtigt werden .

- 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)

- Innerhalb der Mischgebiete sind strukturreiche Grünanlagen als Streifen durch gestufte Hecken unterschiedlicher Höhe und Breite und Dichte aus heimischen Gehölzen mit Kraut- und Wildwiesensaum anzulegen.
- Zwischen privatem und öffentlichem Raum sind strukturierte Hecken anzulegen, die Sichtschutzfunktionen mit einer guten Durchgrünung verbinden und als Lebensraum und Nahrungshabitat für Singvögel, Kleinsäuger und Insekten dienen.
- Innerhalb der Mischgebiete sind Hochstämme aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** ist ein Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Anlage einer zwei Meter hohen und fünf bis sieben Meter breiten Wallschüttung mit einem Kern aus Betonbruch und Überschüttung aus recyceltem Bahnschotter, Sand und Kieslinsen und Betonschwellenstapeln zu schaffen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** sind auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen (Restflächen, Gleisstrang) Nahrungshabitate für Mauereidechsen als Kraut- und Staudenfluren anzulegen.
- Innerhalb der **Privaten Grünfläche PG-1** ist durch gestufte Strauchpflanzungen (standortgerecht, blüten- und fruchttragend) als Insektenweide, Staudensäume und Wildwiesen mit gestufter Mahd sowie Pflanzung von Wildobstbäumen eine strukturreiche Wildobstfläche anzulegen.
- Die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sind durch zehn Nisthilfen für Nischenbrüter zu ersetzen.
- Die entfallenden Ruhestätten für Fledermäuse (Übertagungsquartiere) sind durch zehn Spaltenquartiere zu ersetzen.

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

- Auf den in der Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen:
 - auf der **Fläche NR-1** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;

- auf der **Fläche NR-2** ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und der Stadt Lahnstein, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
- auf der **Fläche NR-3** ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anwohner und der Stadt Lahnstein sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;
- auf der **Fläche NR-4** ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der der Stadt Lahnstein und der Ver- und Entsorgungsträger.

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 „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)⁵ einzuhalten - **es sei denn, die Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.**
- Im **Mischgebiet MI-1** ist an den den „Verkehrswegen“ abgewandten 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.
- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** dürfen Aufenthaltsräume in den den „Verkehrswegen“ zugewandten Fassaden 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.

⁵ 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.

- In den **Mischgebieten MI-1 und MI-6** sind auf den den „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 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 Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.**
- Im **Mischgebiet MI-6** ist an den den „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),
 - 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 (*Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Bezug 1. OG*) der Schalltechnischen Bewertung in den Anhängen 8 (**MI-1, MI-3, MI-4 und MI-5**) bzw. 8.1 (**MI-2**) und 9 sowie Tabelle 3 Bezug genommen werden.⁶

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 71,00 m über NN festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert nach den Vorgaben des Abschnittes 1.2.2, Seite 10.

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)

- Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb der Zone III des mit Rechtsverordnung vom 10. Juni 2003 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ zugunsten der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH.⁷ **Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung⁸ zu beachten.** Diese werden im Nachfolgenden - mit weiteren Hinweisen versehen und ohne Anspruch auf Vollständigkeit - aus der im Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wiedergegeben:
 - Die Errichtung baulicher Anlagen für Industrie, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verboten, so dass die Ansiedlung oder auch künftige Nutzungsänderungen gewerblicher Betriebe bzw. Produktionsstätten, bei denen mit schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Stoffen sowie mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, grundsätzlich nicht zulässig sind.

⁶ Die genannten Anlagen sind auch im Abschnitt 1.6 wiedergeben.

⁷ Nach der Modellrechnung des hydrogeologischen Gutachtens der Technologieberatung Grundwasser und Umwelt GmbH (TGU GmbH, Koblenz) vom März 1996 fließen etwa 80 bis 85 % der Entnahmemengen unter dem Rangierbahnhof der Wassergewinnung zu. Während die Gewinnungsanlagen im Bereich eines Schwemmfächers mit entsprechenden gering durchlässigen Schichten nieder gebracht wurden, sind diese Deckschichten im Bereich des Rangierbahnhofes vermutlich vollständig abgegraben. Der Grundwasserstand dürfte hier bei etwa zehn Meter unter Geländeoberkante liegen. Die Böden der Niederterrasse sind entsprechend gut durchlässig und stellen keinen sicheren Schutz dar. Der Nachweis einer mittleren Schutzfunktion kann hier voraussichtlich nicht erbracht werden.

⁸ Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes ... zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ vom 10. Juni 2003 ist im Abschnitt 1.7 auszugsweise wiedergeben.

- Die Errichtung baulicher Anlagen ist nach der Rechtsverordnung nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle nachgewiesen wird. Auf Grund der fehlenden Deckschichten wird dieser Nachweis voraussichtlich nicht möglich sein. Für diesen Fall ist eine Ausnahmegenehmigung für das jeweilige konkrete Vorhaben von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann nur dann erteilt werden, wenn der Schutz der Gewinnungsanlage nicht gefährdet wird.
- Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Vorbelastung des Geländes kann mit entsprechenden Auflagen eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden, da durch eine Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen ein zusätzlicher Schutz der Brunnen erreicht wird. Tiefere Eingriffe in den Untergrund (Unterkellerung, Tiefgaragen etc.) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden aber verboten.
- Des Weiteren sind in sensiblen Bereichen zum Schutz der Gewinnungsanlagen unbelastete bindige Böden aufzutragen.
- Die Errichtung von Verkehrsanlagen und anderer baulicher Anlagen ist erlaubt, sofern hierauf gesammeltes Abwasser sicher aus der Zone III hinaus geleitet wird. Hier sind die Richtlinien der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) maßgeblich zu befolgen.
Darüber hinaus werden in Bereichen, auf denen vermehrt wassergefährdende Stoffe transportiert und zeitweise abgestellt werden, weitergehende Anforderungen notwendig (beispielsweise zusätzliche Abdeckung der Bankette etc.).
Die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser über die belebte Bodenzone ist nur dann zulässig, wenn die mittlere Schutzfunktion in der Versickerungszone nachgewiesen wird.
- Die Errichtung der Kanalisation ist dann zulässig, wenn diese in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146). Bei der Planung sind dies besonderen Anforderungen, die sich aus den turnusmäßigen Wiederholungsprüfungen ergeben (Inspektionsöffnungen, Verschlussmöglichkeiten, Anschluss der Kanäle in Schachtbauwerken mit vorgefertigten Anschlüssen) besonders zu beachten.
- Des Weiteren ist nach der Rechtsverordnung die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (beispielsweise Bauschutt etc.) beim Bau von Anlagen des Straßenverkehrs und von Lärmschutzdämmen verboten.
Im nordöstlichen Teil ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls aus gereinigtem Bahnschotter vorgesehen. Für die Nutzung von Bahnschotter und sonstigem Recyclingmaterial ist eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot der Rechtsverordnung erforderlich. Diese kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn eine nachteilige Beeinträchtigung der Gewinnungsanlagen sicher ausgeschlossen werden kann.
- Der Betreiber der Gewinnungsanlagen wird im Verfahren (Erteilung einer Ausnahmegenehmigung) beteiligt.
- Da die Brunnen im Wesentlichen Uferfiltrat fördern, ist eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für die Trinkwassergewinnung unschädlich bzw. für eine Sicherung der Altlast auch zu fordern.

- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des inneren Schutzbereiches für die Lahnsteiner Mineralquellen. Dieser soll den quantitativen Schutz der Quellen gewährleisten. Allerdings ist lediglich bei tieferen Eingriffen bis in das devonische Festgestein eine Gefährdung der Mineralquellen zu besorgen. Da durch die Rechtsverordnung für die Brunnen „Grenbach“ aber bereits Bohrungen und das Gewinnen von Erdwärme verboten sind, sind weitergehende zusätzliche Auflagen für den Schutz der Mineralquellen nicht erforderlich. Ausnahmen von diesen Verboten können nicht in Aussicht gestellt werden.
- Der Grenbach als oberirdisches Gewässer III. Ordnung innerhalb des natürlichen Gewässereinzugsgebiets des Rheins verläuft mit einer Fließlänge von rund sechshundert Metern in südwestlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und mündet in den Rhein.
Das Gewässer ist auf etwa sechshundert Meter Länge vollständig verrohrt. Das natürliche Gewässereinzugsgebiet des Grenbachs bis zur Rheinmündung ist rund einen Quadratkilometer groß. Das Einzugsgebiet oberhalb des Siedlungsgebiets Oberlahnstein beträgt knapp neunzig Hektar.
Der Grenbach kreuzt in Oberlahnstein südwestlich der Braubacher Straße die fünfgleisige Bahnanlage mit einem gemauerten Gewölbedurchlass. Diese Haltung der Grenbach-Verrohrung ist knapp einhundertvierzig Meter lang und durchquert das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs bis zum Schacht in der Max-Schwarz-Straße. In dem Gewölbedurchlass verlaufen zudem eine Thermalwasserleitung DN 300 (außer Betrieb) und ein Stahlrohr mit zwei eingezogenen Kabeln.
Beginnend ab der Max-Schwarz-Straße verläuft der Grenbach verrohrt in einem Stahlbetonkanal DN 2000 im Eigentum der Stadt Lahnstein innerhalb von Kleingarten- und Grünflächen bis zum Rhein. Dort befindet sich ein über acht Meter tiefes Absturzbauwerk mit Prallplatte, um Rückstau aus dem Rhein im Hochwasserfall zu verhindern.
Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze sind hinsichtlich der Unterhaltungspflicht und bei den Erschließungsmaßnahmen zu beachten, insbesondere wird auf die §§ 31, 33 und 35 LWG und §§ 38 und 40 WHG verwiesen.
- Teile des Plangebiets (insbesondere die Grünflächen ÖG und PG-3) befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein vom 11. Dezember 1995, in Kraft getreten am 1. Januar 1996.
Es sind daher zwingend die Verbote der §§ 4 und 5 dieser Verordnung zu beachten.
Diese werden im Nachfolgenden ohne Anspruch auf Vollständigkeit wiedergegeben:
 - Nach § 89 LWG ist im Überschwemmungsgebiet (...) verboten; die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen oder abzulagern. Die in Satz 1 genannten Verbote gelten nicht für das Beseitigen von Anlagen im Rückhaltebereich, wenn der natürliche Zustand wiederhergestellt wird.
 - Gemäß § 89 Abs. 2 LWG kann die Bezirksregierung Koblenz unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen von den Verboten des Absatzes 1 Ausnahmen zulassen, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht beeinflusst werden können.

- Für die in einem Rückhaltebereich (...) zulässigen Vorhaben gilt die Ausnahme-genehmigung als erteilt, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst oder Beeinträchtigung ausgleichen werden können.
- Bäume, Sträucher oder Regen dürfen nach § 89 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 LWG nur mit Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz gepflanzt werden. Im Rückhaltebereich gilt die Genehmigung für die Anpflanzung einzelner Bäume, Sträucher oder Reben als erteilt.
- Im Rückhaltebereich ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die Errichtung und Beseitigung von durchströmbaren Weidezäunen, Einfriedungen und Pergolen, die Errichtung und Beseitigung von Denkmälern, Werbeanlagen Hinweisschildern und Warenautomaten bis zu einem Umfang von zwei Quadratmetern und vergleichbaren unbedeutenden Anlagen genehmigungsfrei, sofern diese nicht mit Anschüttungen verbunden sind.
- Zur Sicherung des Hochwasserabflusses darf im Abflussbereich eine Umwandlung von Grünland zu Ackerland (Grünlandumbruch) nicht vorgenommen werden.

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

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

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

- Für die Gestaltung der Außenwände aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen nach § 12 BauNVO) ist nur die Verwendung von Farbtönen zulässig, die im Farbfächer des „Leitfaden Farbkultur“ enthalten sind.⁹

⁹ Der „Leitfaden Farbkultur“ wurde 2011 herausgegeben von der Projektgruppe und der Initiative Baukultur für das Welt-erbe Oberes Mittelrheintal. Der nicht farbverbindliche Download der Broschüre ist auf verschiedenen Internetseiten, u.a. auch bei der Stadt Lahnstein (<http://www.lahnstein.de/verwaltung/stadtplanung/>), möglich. Er kann darüber hinaus - einschließlich des nicht downloadbaren Farbfächers - bei der den Bebauungsplan auslegenden Stelle in der Stadtverwaltung Lahnstein eingesehen werden.

1.3.1.2 Dachgestaltung

- In dem mit einem * gekennzeichneten **Teilbereich des Mischgebiets MI-4** sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 7 Grad zulässig.

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 10) 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.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 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.

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

- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-4** sind die unbebauten Flächen des Baugrundstücks mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-4** sind zur Bepflanzung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden zulässig mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten und bezüglich der Gesamtzahl an Gehölzen maximal 25 % betragen dürfen.
- In den **Mischgebieten MI-1, MI-2, MI-3 und MI-4** muss der Anteil der Gehölzpflanzfläche ein Fünftel des Baugrundstücks betragen, wobei je angefangene 200 m² ein Laub- oder Obstbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist.

- In allen **Mischgebieten** sollen Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

1.3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Einfriedungen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von zwei Metern zulässig.

1.4 Hinweise und Empfehlungen

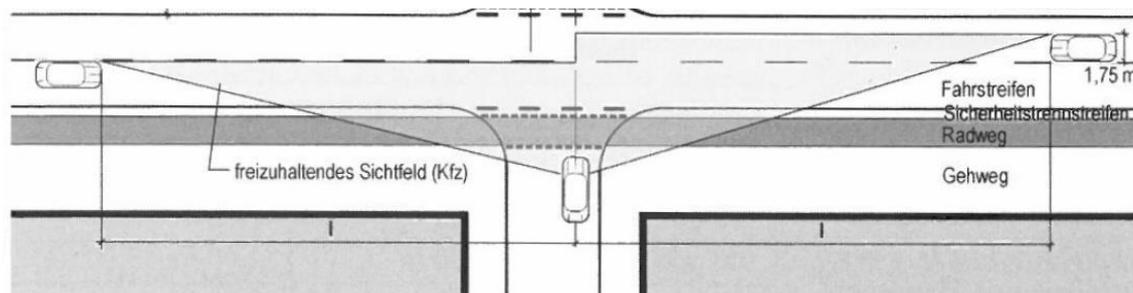
- **Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen als auch beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist zu beachten:**

An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit einem Meter, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit zwei Metern und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit einem Meter über der Fahrbahn anzunehmen.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für die „Anfahrtsicht“, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von drei Metern vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet.

Die Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h = 30 m, von 40 km/h = 50 m, von 50 km/h = 70 m, von 60 km/h = 85 m und von 70 km/h = 110 m.

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.



(Quelle: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Kapitel 6.3.9.3)

- Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** empfiehlt für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Im gegebenen Fall ist dem Thema Hochwasser bzw. max. Grundwasserstand besondere Beachtung zu widmen. Bei **Eingriffen in den Baugrund** sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 - **Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**. Im Bereich von Versorgungsanlagen sind Bepflanzungsmaßnahmen im Voraus mit den entsprechenden Trägern abzustimmen.
- Die **Beseitigung von Baumbestand** ist lediglich in der Zeit vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen. Die Freimachung der Baufelder von Baumbestand darf damit ausschließlich außerhalb der Brutsaison erfolgen.
- Bei allen **Bodenarbeiten** sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 und DIN 19 731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwaige Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.
- Der **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**, Außenstelle Koblenz, liegen in diesem Bereich bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte **Bodendenkmäler** zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen. Es wird aber dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG) verwiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit der Direktion Landesarchäologie abgestimmt werden müssen. Es wird empfohlen, den Kontakt frühzeitig, mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, mit der Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 0261-66753000 herzustellen.
- Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** weist auf folgende Sachverhalte hin:
 - Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.
 - Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.
 - Zu aktiven Gleisanlagen ist ein Gleisabstand von mindestens 5,50 m ab Gleismitte einzuhalten.

- Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Ein Bauvorhaben kann nur genehmigt werden, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (beispielsweise solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.
- Die Antragsunterlagen der berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit der DB Netz AG abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und gegebenenfalls vertraglichen Regelung vorgelegt werden.
- Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.
- Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.
- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Anlagen zur Gleisentwässerung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der DB Netz AG gegebenenfalls verändert werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (beispielsweise Baustellenbeleuchtung etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen mit gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Eventuell vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Im Grenzbereich von Kabeltrassen müssen Abstände von mindestens zwei Metern eingehalten werden. Auf dem ehemaligen Bahngelände ist mit „alten“ Kabeln und Eckverbindungen zu rechnen.
- Der Zugang zu den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.
- Vor den Eisenbahnüberführungen und Durchlässen muss ein Bereich von fünf Metern von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.
- Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
- Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.
- Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 Meter eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als fünf Metern errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Der Sicherheitsabstand von ca. fünf Metern zu den 15 kV-Oberleitungsmastfundamenten muss aus Gründen der Standsicherheit eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist ein statischer Nachweis erforderlich.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper beispielsweise mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

1.5 Artenlisten

1.5.1 Pflanzliste

Heimische Laubbäume als Hochstämme und/oder Heister

Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Wildobst

Edeleberesche (*Sorbus aucuparia* in Sorten), Edelkastanie (*Castanea sativa*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Deutsche Mispel (*Mespilus germanica*), Haferschlehe (*Prunus domestica insititia*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*), Schlehe, Schwarzdorn, (*Prunus spinosa*), Speierling (*Sorbus domestica*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Wild-Kirsche (*Prunus avium*).

Heimische fruchttragende Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Padus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

Schmucksträucher(-Bäume) innerhalb der Wohnquartiere

Zaubernuss (*Hamamelis vernalis*), Pfeifensträucher (*Philadelphus spec.*), Forsythien (*Forsythia x intermedia*), Großblumiges Johanniskraut (*Hypericon patulum*), Purpur-Apfel (*Malus purpurea*), Zierquitte (*Chaenomeles spec.*), Rotdorn (*Crataegus laevigata*).

1.5.2 Sortiment für Obstbaumpflanzungen

Sorten zur Auswahl

Kultur-Apfel: Ananasrenette, Charlamowski, Brettacher, Champagner Renette, Goldparmäne, Gelber Bellefleur, Harberts Renette, Herrgottsapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette, Parmentier, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Rambur, Roter Augustiner, Rote Sternrenette (Befruchter), Wachendorfer Renette, Weinröschen, Zucalmaglio.

Kultur-Birne: Blumenbachs Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Diels Butterbirne, Hochfeine Butterbirne, Hofratsbirne, Juffernbirne, Marianne, Offenbacher Rote, Petersbirne, Philippsbirne, Poiteau, Veldenzer Birne, Vereinsdechantsbirne, Winterlonchen.

Süßkirsche: Sorten: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Haumüller, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Teickners Schwarze Herzkirsche, Frühe Rote Meckenheimer.

1.5.3 Sortiment für Krautsäume

Agrostis capillaris (Rotes Straußgras), *Allium oleraceum* (Gemüse-Lauch), *Anthemis tinctoria* (Färberkamille), *Bromus erectus* (Aufrechte Trespel), *Campanula rapunculus* (Rapunzel-Glockenblume), *Campanula rotundifolia* (Rundblättrige-Glockenblume), *Centaurea jacea* (Wiesenflockenblume), *Cichorium intybus* (Gemeine Wegwarte), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Echium vulgare* (Gemeiner Natterkopf), *Erodium cicutarium* (Gewöhnlicher Reiherschnabel), *Erophila verna* (Frühlings-Hungerblümchen), *Euphorbia cyparissias* (Zypressen-Wolfsmilch), *Falcaria vulgaris* (Gemeine Sichelmöhre), *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut), *Isatis tinctoria* (Färberwaid), *Linaria vulgaris* (Echtes Leinkraut), *Lotus corniculatus* (Gemeiner Hornklee), *Medicago lupulina* (Hopfenklee), *Origanum vulgare* (Gemeiner Dost), *Plantago media* (Mittlerer Wegerich), *Poa angustifolia* (Wiesen-Rispengras), *Potentilla argentea* (Silber-Fingerkraut), *Reseda lutea* (Gelber Wau), *Salvia pratensis* (Wiesen-Salbei), *Sedum acre* (Scharfer Mauerpfeffer), *Sedum album* (Weiße Fetthenne), *Silene vulgaris* (Taubenkropf-Leimkraut), *Stachys recta* (Aufrechter Ziest), *Thymus pulegioides* (Breitblättriger Thymian).

1.5.4 Ausschlussliste

Die Verwendung folgender Gehölzarten ist ausgeschlossen

Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) ist auf Grund ihrer invasiven Eigenschaften und der Gefahr der Ausbreitung im Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen zu vermeiden, außerdem

* wegen Größe, Bruchgefahr, Sichtbehinderung, Ausläufern und/oder Samen

Bruch-Weide (*Salix fragilis*), *Essigbaum* (*Rhus typhina*; Syn.: *Rhus hirta*), *Gemeine Esche* (*Fraxinus excelsior*), *Götterbaum* (*Ailanthus altissima* u.ä. Großbäume), *Roskastanie* (*Aesculus hippocastanum*), *Schwarznuß* (*Juglans nigra*), *Schwarzpappel* (*Populus nigra*), *Walnuß* (*Juglans regia*)

* wegen geringer ökologischer Eignung

Koniferen: Tannen (*Abies*) *Fichten* (*Picea*), *Kiefern* (*Pinus*), *Douglasien* (*Pseudotsuga*), *Lärchen* (*Larix*), *Hemlocktannen* (*Tsuga*), *Wacholder* (*Juniperus*), *Lebensbäume* (*Thuja*) *Mammutbäume* (*Sequoiadeae*) u.a. *Zypressengewächse* (*Cupressaceae*), generell *Flachwurzler*

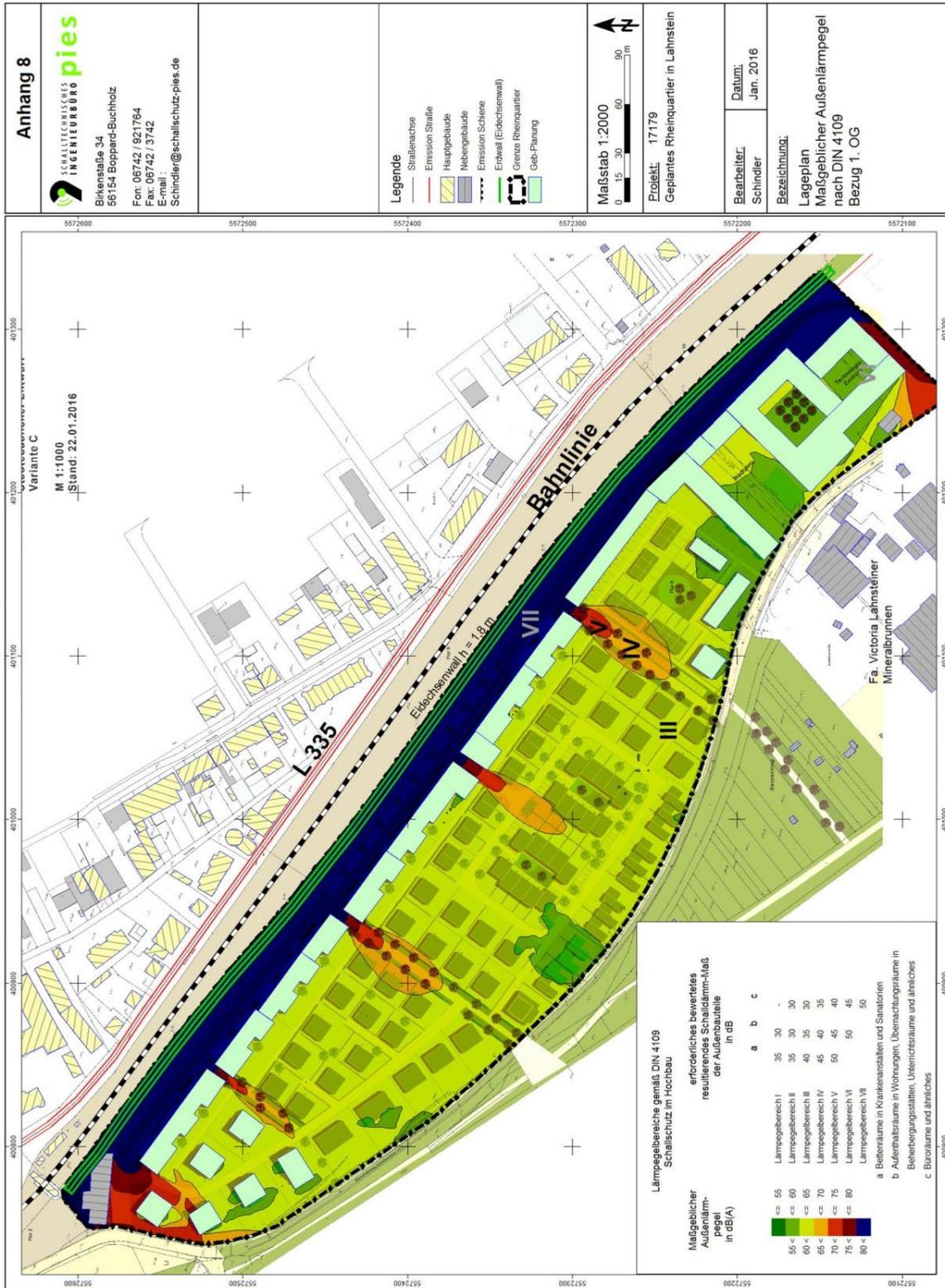
1.6 Abdruck der Anhänge 8, 8.1 und 9 aus der Schalltechnischen Bewertung

Tabelle 3 – Passive Schutzmaßnahmen nach Tabelle 10 der DIN 4109

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenwände $R'_{w,w}$ in dB	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Fenster $R'_{w,F}$ in dB	Fenster-schallschutzklasse gemäß VDI 2719
III	35	≥ 40	≥ 30	2
IV	40	≥ 45	≥ 35	3
V	45	≥ 50	≥ 40	4
VI	50	≥ 55	≥ 45	5
VII*	> 50	≥ 55	≥ 50	6

* Die Anforderungen sind hier nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen

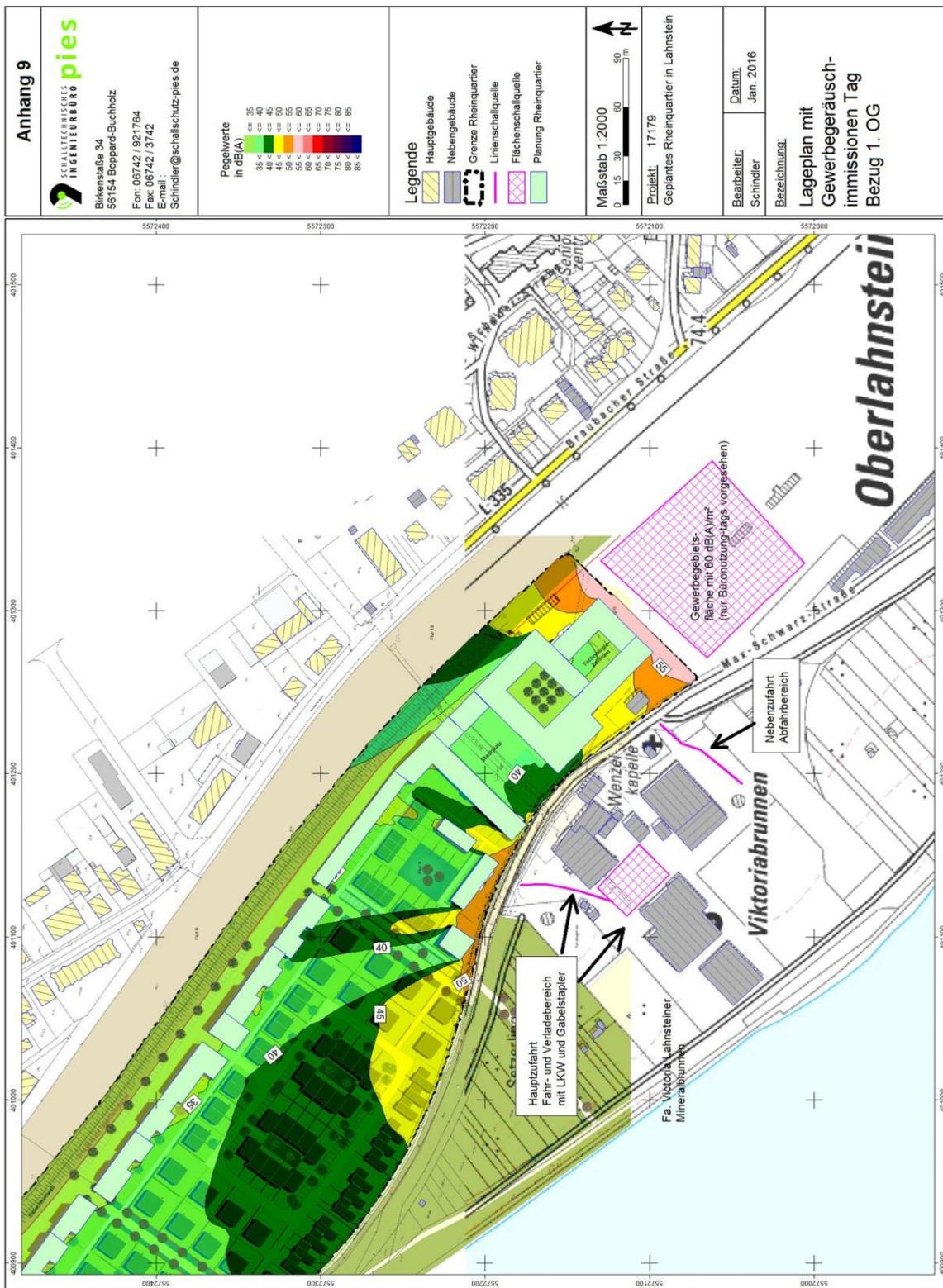
**ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - RHEINQUARTIER LAHNSTEIN, TEILGEBIET NORD
FÜR DIE BERATUNG ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ABDRUCK DER ANHÄNGE 8, 8.1 UND 9 AUS DER SCHALLTECHNISCHEN BEWERTUNG**



**ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - RHEINQUARTIER LAHNSTEIN, TEILGEBIET NORD
FÜR DIE BERATUNG ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ABDRUCK DER ANHÄNGE 8, 8.1 UND 9 AUS DER SCHALLTECHNISCHEN BEWERTUNG**



**ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 45 - RHEINQUARTIER LAHNSTEIN, TEILGEBIET NORD
FÜR DIE BERATUNG ZUR FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ABRUCK DER ANHÄNGE 8, 8.1 UND 9 AUS DER SCHALLTECHNISCHEN BEWERTUNG**



1.7 Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes

Auszugsweise Wiedergabe der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“

Aufgrund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) und der §§ 13, 122, 123 und 105 Abs. 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) vom 14. Dezember 1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl. S. 303) wird durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als obere Wasserbehörde folgendes verordnet:

§ 1 Allgemeines

Zum Schutz des Grundwassers für die Wassergewinnungsanlage „Grenbach“ (Schachtbrunnen und Kiesfilterbrunnen) in der Gemarkung Oberlahnstein, Flur 9, Flurstück 81/5 wird das nachstehend beschriebene Wasserschutzgebiet festgesetzt.

§ 2 Geltungsbereich

Das Wasserschutzgebiet liegt süd-östlich im Stadtteil Oberlahnstein der Stadt Lahnstein und nord-westlich von Braubach, hat eine Größe von 245,60 ha und wird durch drei Schutzzonen gebildet.

Über die einzelnen Schutzzonen gibt die als Anlage zu dieser Rechtsverordnung abgedruckte Übersichtskarte einen Überblick. Sie ist Bestandteil der Rechtsverordnung.

Die Schutzzonen sind dort wie folgt dargestellt:

- (1) Zone I (Fassungsbereich ...);
- (2) Zone II (Engere Schutzzone ...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone: Die Zone III erstreckt sich auf die Gemarkung Oberlahnstein, Fluren 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27 und 31 und hat eine Größe von 241,31 ha).

§ 3 Verbote und Beschränkungen

- (1) Zone I (...);
- (2) Zone II (...);
- (3) Zone III (Weitere Schutzzone).

Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten.

Deshalb sind alle damit nicht zu vereinbarenden Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, und zwar insbesondere:

- 3.1 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen für Industrie;
- 3.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.3 Bau und Erweiterung von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnische Anlagen, ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik;

- 3.4 Wärmekraftwerke, soweit nicht gasbetrieben;
- 3.5 Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen sind
1. Kleinmengen, die für den Haushaltsbedarf verwendet werden,
 2. Heizöl, welches nur für den Hausgebrauch gelagert wird,
 3. Dieselmotorkraftstoff, welcher nur für land- und forstwirtschaftliche Betriebe gelagert wird,
- gemäß Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAWS) in der jeweils gültigen Fassung. Bei einer Lagerkapazität über 5.000 Liter muss die Anlage vor Inbetriebnahme oder bei einer wesentlichen Änderung abgenommen und alle fünf Jahre durch einen Sachverständigen geprüft werden. In den unter 1 bis 3 aufgeführten Fällen ist nur eine oberirdische Lagerung und oberirdische Leitungsverlegung zulässig;
- 3.6 Errichtung, Erweiterung und wesentliche Umgestaltung von Verkehrsanlagen und anderer bauliche Anlagen, sofern gesammeltes Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone III hinausgeleitet wird, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
- 1 Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 - 2 Rad- und Gehwegen,
 - 3 Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 - 4 Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.7 Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken, Rückstände des Bergbaus) beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen;
- 3.8 Errichtung und Erweiterung von Friedhöfen, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.9 Errichtung und Erweiterung von Flugplätzen;
- 3.10 Errichtung und Erweiterung von Güterumschlagsplätzen (z.B. Rangierbahnhöfe, Güterbahnhöfe, Autohöfe);
- 3.11 Landwirtschaftliche einschließlich gartenbauliche sowie forstwirtschaftliche Betriebsführung und Nutzung, sofern sie nicht grundwasserschonend unter Vorsorgegesichtspunkten betrieben wird (Düngeverordnung in der jeweils gültigen Fassung), dies gilt vor allem für:
1. Ausbringen von Dünger, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt,
 2. Ausbringen von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache oder tiefgefrorenem oder schneebedecktem Boden,
 3. Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Bioabfallkompost,
 4. Anwenden von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflage, die aus einem Stoff bestehen oder einen Stoff enthalten, der gemäß Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden darf,
 5. Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen,
 6. Tierbesatz mit grundwassergefährdender Konzentration von Tieren auf unbefestigten Flächen, bezogen auf den Betrieb und/oder auf die für die Ausbringung des Wirtschaftsdüngers verfügbare landwirtschaftliche Fläche,

7. Lagern von Wirtschaftsdünger tierischer Herkunft (Gülle, Jauche, Festmist) sowie von fließfähigen Düngemitteln außerhalb dauerhaft dichter Anlagen; Gärfuttermieten (Feldsilage), ausgenommen Foliensilos auf dichter Bodenplatte mit Auffangbehälter,
 8. Waldrodung, Grünlandumbruch, Schwarzbrache,
 9. landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird;
- 3.12 Errichtung und Erweiterung von Kleingartenanlagen, Mono- und Sonderkulturen;
- 3.13 Anwenden von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen, sofern es nicht grundwasserschonend betrieben wird (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung);
- 3.14 Errichtung und Erweiterung von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung an Rohrleitungsanlagen, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.15 Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln (ausgenommen bei oberirdischer Aufstellung bzw. Leitungsführung, Massekabel), insbesondere wenn die Anlagen stillgelegt sind;
- 3.16 Motorsport;
- 3.17 Errichtung und Erweiterung von Tankstellen, ausgenommen ist die wesentliche Umgestaltung/Modernisierung, sofern sie zur Verbesserung des Grundwasserschutzes führt und hierfür eine Zustimmung der oberen Wasserbehörde vorliegt;
- 3.18 Lagerung von Baustoffen, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann;
- 3.19 Errichtung und Erweiterung der Kanalisation einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie zentrale Kläranlagen und Sammelgruben, sofern diese nicht in angemessenen Zeitabständen durch Inspektion auf Schäden überprüft werden (ATV-A 142, ATV-H 146);
- 3.20 Einleitung von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund), sowie dessen Versickerung, Verrieselung und Verregnung, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, wenn es breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird (ATV-A 138). Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben) und
 4. Wohnstraßen bei einer Fahrzeugdichte von maximal 500 Pkw pro Tag;
- 3.21 Einleiten von Abwasser in ein oberirdisches Gewässer, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser. Insbesondere ist dies Niederschlagswasser von
1. Dachflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben),
 2. Rad- und Gehwegen,
 3. Hofflächen (außer von Gewerbe- und Industriebetrieben);
- 3.22 Abfallbehandlungsanlagen, dies gilt vor allem für:
1. Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen,
 2. Abfallumschlaganlagen und -zwischenlager,
 3. Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z.B. Bauschuttrecycling);
- 3.23 Abfalldeponien, dies gilt vor allem für:

1. Ablagern von Rückständen aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden,
 2. Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine (z.B. Bergehalden), wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.24 Bergbau einschließlich Erdöl- und Erdgasgewinnung;
- 3.25 Errichtung und Erweiterung von unterirdischen Speichern für wassergefährdende Stoffe;
- 3.26 Ablagern und Aufhalten bergbaulicher Rückstände, wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können;
- 3.27 Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.28 Gewinnung von Steinen, Erden und anderen oberflächennahen Rohstoffen, es sei denn,
1. ein ausreichender Mindestflurabstand (Geländeoberkante zu Druckoberkante des Grundwassers) und
 2. die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten (unterhalb der Eingriffssohle) wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen;
- 3.29 Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten, ausgenommen sind
1. die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
 2. bauliche Anlagen und Baugruben, wenn die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle der oberen Wasserbehörde nachgewiesen wird und,
 3. das Schließen einer Baulücke;
- 3.30 Bohrungen;
- 3.31 Gewinnung von Erdwärme;
- 3.32 militärische Anlagen und Übungen, soweit sie nicht den Vorgaben des DVGW Regelwerkes W 106 entsprechen;
- 3.33 Neuanlage von Schießplätzen;
- 3.34 Neuanlage von Golfplätzen;
- 3.35 Märkte, Volksfeste und Großveranstaltungen außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen;
- 3.36 Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Fischteiche);
- 3.37 Verletzung der Kolmationsschicht durch wasserbauliche Maßnahmen an oberirdischen Gewässern im Bereich von Uferfiltratfassungen.

§ 4 Duldungspflichten

- (1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Schutzgebiets haben zu dulden:
 - a. das Betreten ihrer Grundstücke durch Personen, die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wassergewinnungsanlagen beauftragt sind,
 - b. das Aufstellen von Hinweisschildern.

- (2) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der in der Zone I gelegenen Grundstücke haben die Durchführung aller Maßnahmen, die den Wassergewinnungsanlagen und ihrem Schutz dienen, insbesondere die Einzäunung des Fassungsbereiches, das Aufbringen einwandfreien, gut reinigenden oder abdichtenden Materials zur Verstärkung der Deckschichten, das Aufbringen einer zusammenhängenden Grasdecke sowie die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern zu dulden.

§ 5 Befreiungen

- (1) Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord kann unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 6 LWG auf Antrag von den Verboten des § 3 Befreiungen zulassen.
- (2) Die Befreiung ist widerruflich; sie kann mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden und bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle des Widerrufs kann die zuständige Behörde vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Wasserversorgung, dies erfordert.

§ 6 Begünstigte

Begünstigte durch die Festsetzung des Wasserschutzgebiets sind die Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH, Peter-Altmeier-Ufer 50, 56068 Koblenz.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 41 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WHG kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig.

1. einem Verbot nach § 3 zuwiderhandelt,
2. eine nach § 5 ausnahmsweise zugelassene Handlung vornimmt, ohne die mit der Befreiung verbundenen Bedingungen oder Auflagen zu befolgen.

§ 8 Entschädigung

Anträge auf Entschädigungsleistungen nach § 19 Abs. 3 WHG oder Ausgleichsleistungen nach § 19 Abs. 4 WHG sind an den Begünstigten zu richten.

Kommt eine gütliche Einigung nicht zustande, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über die Festsetzung der Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung.

1.8 Ausfertigungsvermerke

1.8.1 Ausfertigungsvermerk der rechtskräftigen Bebauungsplanung

AUSFERTIGUNG:

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST PLANZEICHNUNG GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN, DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

LAHNSTEIN, 9. SEPTEMBER 2016
GEZ. PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

2 BEGRÜNDUNG

Hier nicht abgedruckt.

2.1 Grundlagen

2.2 Planungsansatz und Planungsziel

2.3 Städtebauliches Konzept

2.4 Weitere Untersuchungen

2.5 Erläuterung ausgewählter Festsetzungen

2.6 Aufstellungsverfahren

2.7 Abwägungsrelevante Eingaben

2.8 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

2.9 Änderung des Bebauungsplanes

2.9.1 Planungsansatz und Planungsziel

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. Mai 2017 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - einzuleiten.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemein-den gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Oberlahnstein ist der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier, Teilgebiet Nord - zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2.9.2 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 45 - Rheinquartier, Teilgebiet Nord - entstand in der Zeit zwischen April 2015 und August 2016 und war am 16. September 2016 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan dahingehend vollzogen, was die Anlage der Erschließungsstraßen, sowohl der öffentlichen äußeren verlegten Max-Schwarz-Straße als auch der privaten Straßen und Wege im Inneren des Gebietes, betrifft.

Dies führte dazu, dass zweckmäßigerweise kleinere Modifizierungen an der Planung sinnvoll werden, ebenso wie sich bei Durchführung dieses Verfahrens weitere Veränderungen anbieten, die die Grundzüge der Planung allesamt nicht berühren.

2.9.3 Änderungen

2.9.3.1 Änderungspunkte

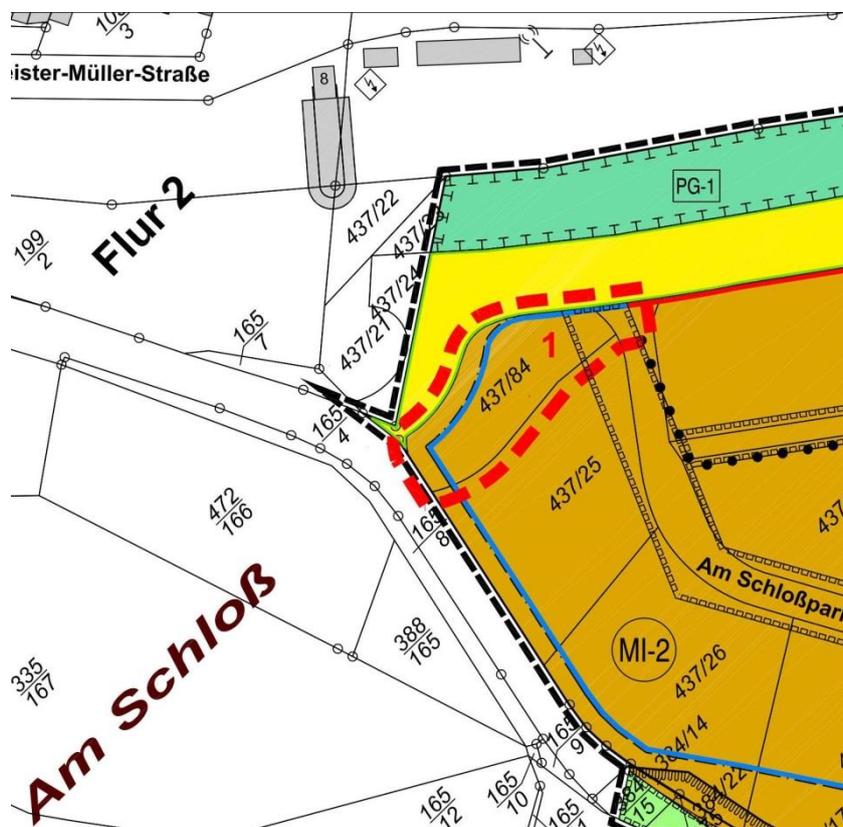
Es kommen im Einzelnen folgende Änderungen zum Tragen, die hier beschrieben und in den Entwurfsunterlagen zeichnerisch und textlich detailliert ausgeführt sind:

- Im Zuge dieser baulichen Maßnahmen mussten einige Änderungen in der Linienführung vorgenommen werden, um die Anbindung der neuen, verlegten Max-Schwarz-Straße an die Schlossstraße zu verbessern und eine mögliche spätere Fortführung der Entlastungsstraße (entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22) vorzusehen. Diese Anpassung ist jetzt machbar, weil die Rheinquartier GmbH zwischenzeitlich das angrenzende Flurstück von der Deutschen Bahn erwerben konnte. (Änderungsfläche 1)*
- Darüber hinaus wird die öffentlich vorgesehene Flächeninanspruchnahme verkleinert werden, um die Anlage von privaten Stellplätzen zu ermöglichen, für die der Bebauungsplan eine Option auf die Anlage von Parkplätzen vorgehalten hatte. (Änderungsfläche 2)*
- In der Straßenführung kommt es im Kurvenbereich zu einer verkehrsdynamischen Verbreiterung der Fahrbahn. (Änderungsfläche 3)*
- Unter den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet MI-2 eine Anhebung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Diese zunächst vorgesehenen Werte waren zur zweiten Offenlage aufgrund der Bedenken seitens Denkmalschutz und Welterbe abgesenkt worden, da man von dort aus eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zur Marksburg befürchtete; der Bebauungsplan hatte daraufhin im MI-1 durch eine mit einem * ver-*

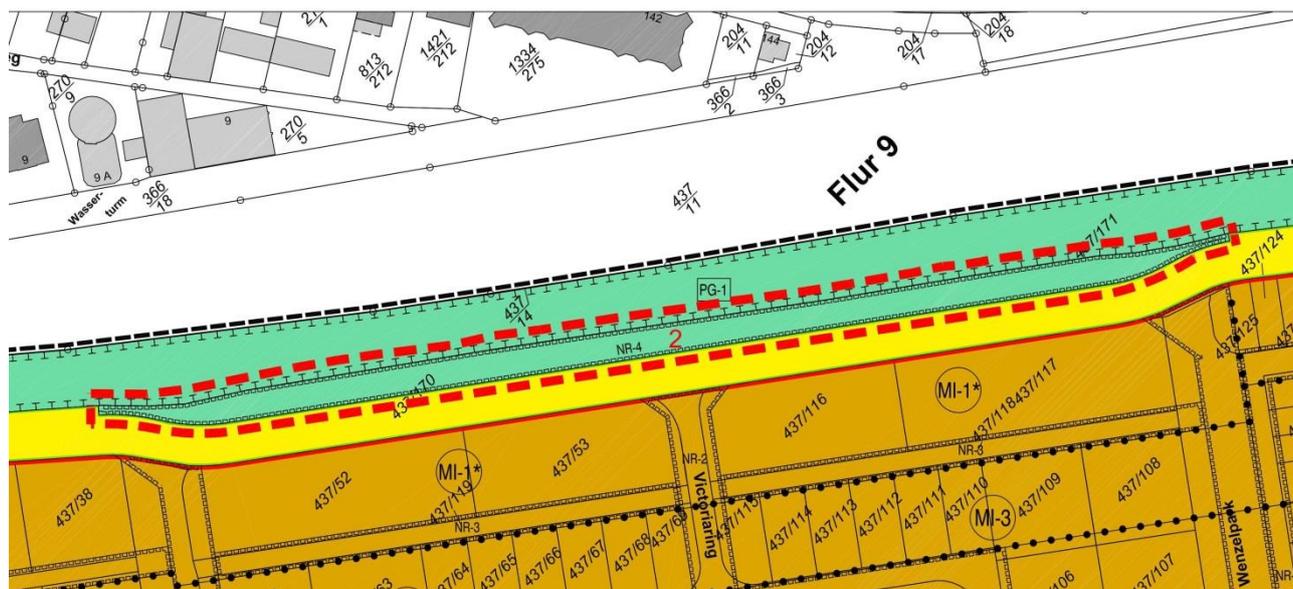
sehenen Ausnahmeregelung unter Einhaltung bestimmter Vorgaben eine Erhöhung erlaubt. Dies soll nun in gleicher Formulierung auch im MI-2 zugelassen werden, da die Ergebnisse einer gutachterlichen Sichtachsenüberprüfung eine solche Beeinträchtigung im Einzelfallnachweis nicht belegen.

- *Desweiteren wurden Modifizierungen in den Festsetzungen des Lärmschutzes in Form einer Ausnahmeregel vorgenommen, insbesondere für die von den Verkehrswegen ab-gewandten bzw. weiter von ihnen entfernt liegenden Baugebieten. Dort hatte der rechtskräftige Bebauungsplan aufgrund der in das Gebiet hineinragenden „Lärmkeulen“ im Sinne einer „Worst Case“-Betrachtung eine Zuordnung zur höheren und damit empfindlicheren Klasse festgesetzt, die damit auch außerhalb der „Lärmkeulen“ verlangt wurde. Eine wie bereits für das MI-2 enthaltene Ausnahmeregelung auf Einzelnachweis soll nun auch in den anderen Gebieten zur möglichen Anwendung kommen.*
- *Abschließend wird eine Anpassung der Festsetzung über die Größe von Werbeanlagen vorgenommen. Diese sind im Bebauungsplan nur in Form genehmigungsfreier Werbeanlagen gestattet, was eine Größenbeschränkung auf maximal einen Quadratmeter bedeutet. Eine solche Festsetzung ist zwar in den wohnbaulich geprägten Mischgebieten MI-2, MI-3 und MI-4 sinnvoll, aber in den randlichen Gebieten MI-1 und MI-5 sowie MI-6 und MI-7 zu restriktiv. Insbesondere in den beiden letztgenannten, in denen überhaupt keine Wohngebäude zulässig sind, sondern nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden soll, fallen auf einen Quadratmeter limitierte Werbeanlagen zu klein aus. In diesen vier Gebieten (außer dem Teilbereich MI-1*) wird auf die bewährten Formulierungen aus den Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet zurückgegriffen, wonach Werbeanlagen an Gebäuden mindestens fünfzig Zentimeter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen sind und nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen dürfen; sie sind in ihrer Größe auf maximal fünf (statt wie in den obigen Plänen: zehn) Quadratmeter begrenzt. Solche Festsetzungen sollen sich auch im künftigen südlichen angrenzenden gewerblichen Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 wiederfinden.*

2.9.3.2 Änderungsfläche 1



2.9.3.3 Änderungsfläche 2



2.9.3.4 Änderungsfläche 3



2.9.4 Verfahren

Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird - sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b („Belange des Umweltschutzes“ in bestimmter Spezifizierung) genannten Schutzgitter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung als auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen, da (unmittelbar zu Beginn des Verfahrens) die Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Absatz 2 als auch die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt wird.

2.9.4.1 Aufstellungsbeschluss

2.9.4.2 Beschluss zur Öffentlichen Auslegung

2.9.4.3 Öffentliche Auslegung

2.9.4.4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst.

2.9.4.5 Ausfertigung

Der Oberbürgermeister hat am ... bescheinigt, dass die Planzeichnung nebst Textlichen Festsetzungen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.

2.9.4.6 Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am ... im Rhein-Lahn-Kurier Nr. ... bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

2.9.5 Abwägungsrelevante Eingaben

2.9.6 Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung

3 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(Wird nach dem Satzungsbechluss entsprechend angepasst)

3.1 Zusammenfassende Erklärung

§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches bestimmt, dass der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen ist, wodurch er wirksam wird.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - wird das Baurecht zur Ansiedlung einer Wohn- und Mischbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberlahnstein geschaffen.

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs umfasst eine Fläche von über siebzehn Hektar und war lange Jahre geprägt durch ein umfangreiches Gleissystem sowie mehrere Gebäuden, Stellwerken und Verladestationen. Nach der Stilllegung im Jahr 1996 wurden die gesamten Gleisanlagen nicht mehr genutzt. Seitdem verbrachte das Gelände zunehmend. Die Gebäude waren ohne Nutzung und dem Vandalismus ausgesetzt, marode und zum Teil Einsturz gefährdet.

Das Entwickeln einer Nachnutzung für das riesige Areal war eine Aufgabe, der sich Bahn, Land und Stadt fast zwei Jahrzehnte lang stellten. Der gemeindliche Flächennutzungsplan hatte bereits 1999 Baugebiete für Wohn- und Gewerbenutzung dargestellt; eine wirtschaftliche Umsetzung ließ sich aus verschiedenen Gründen, die aus den Restriktionen des Wasser-, Boden- und Artenschutzes zunächst nicht vornehmen. Nach der förmlichen Entwidmung des Bahngeländes gelang es dem neuen Eigentümer, in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, pragmatische Lösungen für die Probleme zu finden.

Auf dem ehemaligen Bahngelände ohne Nutzung und mit geringer Lebensraumqualität entsteht ein hochwertiges Quartier mit gemischter, vorwiegend Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe. Dem Expansionsbedarf anliegender Firmen kann entsprochen werden und für einen Teil der zukünftigen Bewohner wächst der Arbeitsplatz gleich mit. Die Strukturierung des Gebietes und die Einbeziehung verschiedener Typen von Wohnanlagen (Einzelhäuser, Reihenhäuser für den Grunderwerb, Mietwohnungen etc.) erlaubt eine Erfassung der sozialen Bandbreite verschiedener Bevölkerungsteile, so dass eine demografische Durchmischung gewährleistet wird.

Die Lärmbelastung aus dem Bahnverkehr der Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden wird durch bauliche und ingenieurtechnische Lösungen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) reduziert werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist somit die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, einer öffentlichen Grünfläche sowie umgebender öffentlicher Verkehrsflächen; randlich sind vorhandene private Grünflächen als Gärten mit einbezogen.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Planzeichnung und textliche Festsetzungen, eine Begründung, einen Umweltbericht, einen landschaftsplanerischer Beitrag, eine Schalltechnische Bewertung und eine Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung.

Die Bebauungsplanung wurde mit den förmlichen Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie zweier öffentlicher Auslegungen durchgeführt.

Nach diesen Verfahrensschritten erfolgte die Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in öffentlichen Sitzungen des Stadtrates.

Im Zuge der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials wurde eine Würdigung in der Form vorgenommen, dass diese in insgesamt zwölf verschiedene Themenbereiche gegliedert wurden, mit den Schwerpunkten Bodenschutz, Wasserwirtschaft, Immissionschutz, Kulturelles Erbe und Denkmalpflege.

Die überwiegend mit der Intention einer weitergehenden Einflussnahme welterbe- und denkmalschutzrechtlicher Belange auf das Plangebiet vorgebrachten Stellungnahmen wurden zurückgewiesen, nachdem bereits eine maßgebliche Reduzierung von Gebäudehöhen und Verdichtungsgraden vorgenommen worden war.

Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger, die Umweltbelange thematisieren, lagen nicht vor. Solche waren bereits im Vorfeld der Planung, bei der tatsächlichen Räumung des (damals noch gewidmeten) Bahngeländes in intensiver Abstimmung mit den Fachbehörden, ausgeräumt worden. Dies betraf insbesondere den Biotop- und Artenschutz.

Alle vorgebrachten Einwände, soweit abwägungsrelevant, wurden geprüft und ausführlich begründet entgegnet.

Im Ergebnis wurde die Planung nach Vollzug der Abwägung dergestalt entwickelt, dass insbesondere das Maß der baulichen Nutzung differenzierten Festsetzungen unterzogen wurde, unterschiedliche Bauweisen eingeführt und gestalterische Festsetzungen getroffen wurden. Dabei wurde eine gesonderte Festsetzung kreiert, die eine ausnahmsweise Überschreitung der Gebäudehöhen erlaubt, wenn der Nachweis des Erhaltes von Sichtbeziehungen zur Marksburg zu belegen ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sehen Pflanzverpflichtungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen vor.

Weitere Festsetzungen regeln den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet.

Die Art der baulichen Nutzung wurde mittels einer differenzierten Gliederung von verschiedenen Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Für das Aufstellungsverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Analyse-Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert.

Der Landschaftsplanerische Beitrag konstatiert, dass sich faktisch keine Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzpotentials, also auch der Lebensraumfunktion des Plangebiets für Tiere, ergeben werden.

Durch die Anlage eines Ersatzlebensraumes (Schotterwall) für die streng geschützte Mauereidechse und die für die Erhaltung der Art notwendige Nahrungsgrundlage (Insekten) auf krautigen Offenlandflächen wird dem Artenschutz Rechnung getragen. Die Umsiedlung erfolgt durch Nutzung der natürlichen Migration und Vergrämung in einen Reststreifen des ehemaligen Gleisfeldes, das durch geeignetes Interieur ertüchtigt wird. Die Anlage von Wällen aus Betonbruch mit einer Abdeckung aus recyceltem Bahnschotter gibt den verdrängten Mauereidechsen eine gewohnte Umgebung, geeignete Unterschlüpfen und Winterquartiere. Die Ausstattung mit Sand- und Kieslinsen zur Eiablage und Stapeln aus Betonschwellen aber auch die Erhaltung eines Gleisstranges aus dem gewohnten Lebensraum trägt zur langfristigen Sicherung der Population bei. Die Entwicklung von krautiger Vegetation fördert die Ansiedlung von Insekten, die als Nahrungsgrundlage für die Mauereidechsen vorhanden sein müssen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser erfolgt nicht.

Bei Durchführung der Planung kommt es kurz- bis mittelfristig zur Umgestaltung des Plangebietes. Insbesondere für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen treten für den betroffenen Ausschnitt Eingriffswirkungen auf, die sich jedoch, wie die Beeinträchtigung der übrigen Umweltbelange, in recht engen Grenzen halten.

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch Unterlassung jeglicher menschlicher Einflüsse auf dem Gelände zunächst Buschland und mit zunehmenden Alter ein Baumbestand entwickelt. Die heutige potentiell natürliche Vegetation des Plangebiets würde sich im größten Teil des Plangebiets als „Perlgras-Buchenwald“ einstellen. Das Gelände mit alten Bahnhinterlassenschaften wäre in wenigen Jahren überwuchert worden. Die Gebäude hätten den Witterungseinflüssen teilweise noch Jahre standgehalten, wären jedoch nach und nach zusammengebrochen. Die in den Schotter- und Grusschichten gebundenen Schadstoffe hätten, wenn auch äußerst langsam, in tiefere Schichten diffundieren können. Die alten Bahnschwellen sind auf Grund ihrer PAK-haltigen Imprägnierung langfristig haltbar. Ihr Zerfall ist mit der Reduzierung der Schadstoffe insofern verbunden, da der für den Abbau der Lignine des Holze verantwortliche Weißpilz auch polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) abzubauen vermag.

Das Verfahren wurde mit der Fassung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in der Sitzung des Stadtrates am 18. August 2016 beendet.

4 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG

LAHNSTEIN, 4. OKTOBER 2017
WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWÜRFE UND PLANUNGEN (2016) VON

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

5 UMWELTBERICHT

Im Zuge der Änderungsplanung hier nicht erneut abgedruckt.

6 LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG

Im Zuge der Änderungsplanung hier nicht erneut abgedruckt.

7 VERKLEINERTER ABDRUCK DER PLANZEICHNUNG

