
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39
KOBLENZER STRASSE**

**ALS ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17Ä2/39
(KOBLENZER STRASSE / INDUSTRIESTRASSE) I.V.M. MIT DER DRITTEN
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 (CHR.-SEB.-SCHMIDT-
STRASSE / IM MACHERT / KOBLENZER STRASSE / IM MITTELGESETZ)**



ENTWURFSFASSUNG
**FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN
BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB
VORGEBRACHTEN BELANGE, ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG
UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

TEXT UND BEGRÜNDUNG

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Textliche Festsetzungen | 5 |
| 1.1 | Formelle Grundlagen | 5 |
| 1.1.1 | Rechtsgrundlagen..... | 5 |
| 1.1.2 | Bestandteile der Planung | 6 |
| 1.1.3 | Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen | 7 |
| 1.2 | Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch | 7 |
| 1.2.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 7 |
| 1.2.1.1 | SO-2 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ | 7 |
| 1.2.1.2 | SO-4 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO)mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ | 7 |
| 1.2.1.3 | SO-5 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO)mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ | 8 |
| 1.2.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 9 |
| 1.2.3 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 10 |
| 1.2.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 10 |
| 1.2.5 | Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 11 |
| 1.2.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) | 11 |
| 1.2.7 | 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) | 13 |
| 1.2.8 | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) | 13 |
| 1.3 | Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung | 13 |
| 1.3.1 | Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)..... | 13 |
| 1.3.2 | Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) | 15 |
| 1.3.3 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)..... | 15 |
| 1.3.4 | Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO) | 15 |
| 1.4 | Lahnsteiner Liste (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept) | 16 |
| 1.4.1 | Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente | 16 |
| 1.4.2 | Innenstadtrelevante Sortimente | 16 |
| 1.4.3 | Nicht innenstadtrelevante Sortimente..... | 18 |
| 1.5 | Artenlisten | 20 |
| 1.6 | Hinweise und Empfehlungen | 22 |
| 2 | Begründung..... | 27 |
| 2.1 | Lage und Geltungsbereich..... | 27 |
| 2.1.1 | Lage des Plangebietes | 27 |
| 2.1.2 | Geltungsbereich | 28 |
| 2.2 | Bestand und Entwicklung..... | 28 |
| 2.2.1 | Vorgeschichte..... | 28 |
| 2.2.2 | Weitere Entwicklung | 30 |
| 2.2.3 | Aktuelle Entwicklung | 31 |
| 2.2.4 | Visualisierte Darstellung des Projektes | 33 |
| 2.3 | Planerische Grundlagen | 34 |
| 2.3.1 | Flächennutzungsplanung..... | 34 |
| 2.3.1.1 | Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt) | 34 |
| 2.3.1.2 | Anlass der Änderung | 34 |
| 2.3.1.3 | Geänderter Flächennutzungsplan (Ausschnitt)..... | 37 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 2.3.2 | Einzelhandelskonzept: Lage und Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches | 38 |
| 2.3.3 | Bebauungsplanung..... | 39 |
| 2.3.3.1 | Bebauungsplan Nr. 17 (verbleibender rechtskräftiger Teil)..... | 39 |
| 2.3.3.2 | Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 (rechtskräftig) | 40 |
| 2.4 | Planungsansatz und Planungsziel | 40 |
| 2.5 | Erläuterung ausgewählter Festsetzungen..... | 41 |
| 2.6 | Verfahren..... | 41 |
| 2.6.1 | Aufstellungsbeschluss | 41 |
| 2.6.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 41 |
| 2.6.3 | Beteiligung der Behörden | 41 |
| 2.7 | Abwägungsrelevante Eingaben | 42 |
| 2.7.1 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 42 |
| 2.7.1.1 | Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB | 42 |
| 2.7.1.2 | Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB | 48 |
| 2.7.2 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange | 49 |
| 2.7.2.1 | Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB | 49 |
| 2.8 | Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung | 68 |
| 2.8.1 | Thematik der geplanten Nutzungen (Art) | 68 |
| 2.8.2 | Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)..... | 69 |
| 2.8.3 | Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung)..... | 69 |
| 2.8.4 | Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes | 70 |
| 2.8.5 | Thematik der Anbindung des Baugebiets / Verkehr | 70 |
| 2.8.6 | Thematik des Immissionsschutzes | 71 |
| 2.8.7 | Thematik der Belange der Deutschen Bahn..... | 71 |
| 2.8.8 | Thematik der Archäologie, Geologie und des Bergbaus | 72 |
| 3 | Verkleinerter Abdruck der Planzeichnung | 74 |
| 4 | Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten | 77 |
| 5 | Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung | 131 |
| 6 | Zusammenfassende Erklärung | 149 |
| 7 | Beschlüsse zur Abwägung | 150 |
| 8 | Bearbeitungsvermerk | 151 |

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt zu Beginn der öffentlichen Auslegung (...) 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

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Planzeichnung;**
- diese **Textlichen Festsetzungen** (Seite 3 ff.).

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (Seite 27 ff.) mit den weiteren Bestandteilen:
 - Umweltbericht, erstellt durch das Fachbüro SAI (Stadtplanung Architektur Immissionsschutz) vom 8. September 2017, Verfasser Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (Anlage U);
 - Fachbeitrag Naturschutz, erstellt durch Kock Consult GmbH vom August 2016, Verfasser Dipl.-Ing. Michael Mansfeld und Dipl.-Biol. Erika Tönnies (Anlage N);
 - Historische Recherche, erstellt durch Kock Consult GmbH vom Juli 2016, Verfasser Dipl.-Ing. Michael Mansfeld und Dr. Brenner (Anlage H);
 - Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, erstellt durch das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik vom September 2017, Verfasser Markus Werhan, Nico Schmitt und Gerald Böckling (Anlage V);
 - Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Fachbüro SAI (Stadtplanung Architektur Immissionsschutz) vom 21. August 2017, Verfasser Dipl.-Ing. Christian Deichmüller (Anlage S);
 - Städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel vom 10. November 2015, Verfasser Marc Föhler und Andreas Q. Schuder (Seite 77 ff.);
 - Raumordnerisches Prüfungsergebnis gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Geplante Verlagerung des L-Marktes“ vom 16. März 2016, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (Seite 131 ff.).

Nachrichtlich der öffentlichen Auslegung (vor Ort) beigefügt sind:

- Kopie der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39, bestehend aus Textlichen Festsetzungen, verkleinerter Planzeichnung und Begründung;
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein 2012, Fortschreibung beschlossen durch den Rat der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012, erstellt durch Stadt+Handel; Verfasser Marc Föhler und Andreas Q. Schuder.

1.1.3 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Durch dieses Verfahren werden alle flächenmäßig deckungsgleichen (textlichen und zeichnerischen) Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 17Ä2/39 aufgehoben und durch die geänderten 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 SO-2, SO-4 und SO-5

1.2.1.1 SO-2 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“

Das Sondergebiet SO-2 dient vorwiegend der Unterbringung von Tankstellen und Autowaschanlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Tankstellen;
- Autowaschanlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.1.2 SO-4 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO-4 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
 - mit allen Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4 auf Seite 16) außer Nahrungs- und Genussmitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*);
 - mit Nahrungs- und Genussmitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*) als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zehn Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche (VK);

in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,3 - mindestens jedoch VK = 375 Quadratmeter, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art;
- Lagerhäuser, Lagerplätze;
- öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke
- Anlage für kulturelle und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind insbesondere:

- Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*);
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2.1.3 SO-5 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO-5 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
 - mit allen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.1, Seite 16);
 - mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.3, Seite 18; nicht abschließend);
 - mit allen innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.4.2, Seite 16) als Randsortiment auf einer Fläche von maximal zwanzig Prozent der tatsächlichen Verkaufsfläche;

in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,15, aber nicht mehr als $VK = 1.690$ Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art;
- Lagerhäuser, Lagerplätze;
- öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche und gesundheitliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude errichtet werden bzw. in diesem integriert sind und dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind insbesondere:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO über

- die Grundflächenzahl (GRZ)¹ gemäß § 19 BauNVO,
- die Baumassenzahl (BMZ)² gemäß § 21 BauNVO und

ist für die einzelnen Baugebiete wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

¹ Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 zu beachten.

² Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO'90 zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

| ³ | GRZ | BMZ |
|--------------------|------------|------------|
| SO-2 | 0,8 | 3,0 |
| SO-4 / SO-5 | 0,8 | 4,0 |

- 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 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu drei Meter kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen Flächen verbleibt.

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

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** müssen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** müssen Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen einhalten. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Fläche durch eine Einfriedung unmöglich gemacht ist.

³ Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht bestimmt durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Zu beachten sind allerdings die Örtlichen Bauvorschriften nach der Landesbauordnung, hierbei insbesondere die Wand- und Gebäudehöhen.

- Die zur Versorgung des Baugebietes 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 als Ausnahme zugelassen werden.

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

- In den **Sondergebieten SO-2 und SO-4** ist die Summe der Einfahrtbereiche auf maximal ein Fünftel der Straßenfrontlänge des Baugrundstücks - jedoch mindestens fünf Meter - begrenzt.

1.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)⁴

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** dürfen mindestens 10 % der Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf drei Viertel dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus standortgerechten Pflanzen aus den Artenlisten anzulegen. Je angefangene 10 qm ist ein Strauch und je angefangene 100 qm zusätzlich ein einheimischer Laubbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind zur Gestaltung und zur Bepflanzung von Freiflächen jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden aus den Artenlisten zulässig - mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten dürfen und hinsichtlich ihrer Anzahl unter 25 % der Gesamtzahl liegen müssen.

⁴ Die Artenlisten finden sich im Abschnitt 1.4.1.
Die Festsetzungen über Zahl, Größe und Umfang der Pflanzungen sind Mindestforderungen.
Die verwendeten Qualitätsangaben beziehen sich auf die DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten - in Verbindung mit den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und stellen Mindestanforderungen dar.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (Grenzabstände für Pflanzen) zu beachten.
Bei der Bepflanzung der Grundstücke im SO-4 zur Bahnseite hin sollen auf erfolgten Hinweis der Deutschen Bahn keine windbruchgefährdeten Hölzer (beispielsweise Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (beispielsweise Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** ist bei Stellplatzanlagen für jeweils sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus den Artenlisten als Hochstamm der Mindestpflanzgröße 16-18 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt mit Ballen, mit einer Baumscheibe von zehn Quadratmeter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
Die Baumscheibe ist gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Flachdächer ab einer Grundfläche von 100 qm zu mindestens drei Viertel ihrer Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Alternative für eine Dachbegrünung können ausnahmsweise auch zusätzliche Pflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück vorgenommen werden. Hierzu ist pro 100 qm nicht begrünter Dachfläche mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront vertikal gegliedert, je zehn Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus den Artenlisten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Im **Sondergebiet SO-5** gilt darüber hinaus:
Vor dem Abriss von Gebäuden sind potenzielle Lebensstätten zu prüfen und - wenn sie unbesetzt sind - unbrauchbar zu machen. Besetzte Quartiere müssen erneut geprüft werden, bis die Tiere abgewandert sind.
Als Ersatz für den Entfall von Vogelbrutstätten sind zehn künstlichen Nisthilfen/Nistkästen (Halbhöhle z.B. für Hausrotschwanz) aufzuhängen bzw. anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahmen hat in Abstimmung bzw. Begleitung einer fachkundigen Person zu erfolgen und ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

1.2.7 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)

- Der **Direktion Landesarchäologie** liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; andererseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühgeschichtliche Fundstelle“ in der Umgebung des Planungsbereiches bekannt. Daher wird der Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als „archäologische Verdachtsfläche“ eingestuft. Dementsprechend könnten hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Für das **Sondergebiet SO-5** gilt daher:
 - Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz).
 - Grundsätzlich soll der Beginn von Erdarbeiten mindestens eine Woche vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-66753000.

1.2.8 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)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** ist für die Höhe der baulichen Anlagen ...

- ... die Wandhöhe definiert als das senkrecht auf der Wand der jeweiligen Traufseite gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zur Unterkante der Dachkonstruktion (Schnittkante der Wand mit der Dachkonstruktion); Vor- und Rücksprünge in der Traufseite sowie Breite und gegebenenfalls Höhe von Zwerchhäusern und „Dritten Giebeln“ sind zu berücksichtigen.
- ... die Gebäudehöhe definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles; fällt das Gelände nach einer oder mehreren Seiten ab, gilt der größte Wert.

| | max. Wandhöhe auf $\frac{1}{4}$ der Länge der Traufseite | max. Gebäudehöhe |
|--------------------|--|-------------------------|
| SO-2 | - | 10,00 m |
| SO-4 / SO-5 | 10,00 m | 12,00 m |

Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 25 % überschritten werden, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind.

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind die Fassaden aller Gebäude als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk oder vergleichbarer äußerer Erscheinungsform auszuführen. Die Verwendung von Blechverkleidungen, Holz und Naturstein sowie einzelner andersfarbiger Gestaltungselemente ist nur ausnahmsweise zulässig.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Fassaden mit einer Länge von mehr als zwanzig Meter durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und/oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mindestens ein Meter Breite bestehen und sich über mindestens 20 % der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mindestens 50 cm betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind als Farben für die Gestaltung der Außenwände aller Gebäude und Grundstückseinfriedungen nur weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig. Unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben.
 Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassadenmaterialien und –elementen in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

1.3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** dürfen einzeln stehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils 8 m² nicht überschreiten.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Werbeanlagen an Gebäuden mindestens 50 cm unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen. Sie dürfen nicht mehr als 5 % der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind in ihrer Größe jeweils auf maximal 10 m² begrenzt.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen nicht zulässig.

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

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder für Stellplätze benötigt werden.
- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** müssen bewegliche Müllbehälter so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

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

- In den **Sondergebieten SO-2, SO-4 und SO-5** sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen bis zu zwei Meter Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn die 1,50 m überschreitende Einfriedung in transparenter Form (d.h. mind. 80 % der Ansichtsfläche „durchsehbar“) ausgeführt wird.

1.4 Lahnsteiner Liste (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)⁵

1.4.1 Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente

| Kurzbezeichnung / Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|--|------------------|---|
| (Schnitt-)Blumen | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, hier nur: Blumen |
| Drogerie, Kosmetik, Parfümerie | 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln |
| Nahrungs- und Genussmittel | 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich | 47.73 | Apotheken |
| Zeitungen und Zeitschriften | 47.62.1 | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen |

1.4.2 Innenstadtrelevante Sortimente

| Kurzbezeichnung / Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|--|------------------|--|
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung |
| Bücher | 47.61 | Einzelhandel mit Büchern |
| | 47.79.2 | Antiquariate |
| Computer (PC-Hardware und -Software) | 47.41 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software |
| Elektrokleingeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, hier nur: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) |
| Glas, Porzellan und Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |

⁵ Übernommen aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Lahnstein in der Sitzung am 17. Dezember 2012.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN BELANGE,
ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN LAHNSTEINER LISTE (SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT)

| Kurzbezeichnung / Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|---|-------------------------|---|
| Haus-, Bett- und Tischwäsche | aus 47.51 | <i>Einzelhandel mit Textilien, hier nur: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, zum Beispiel Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i> |
| Hausrat | aus 47.59.9 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, zum Beispiel Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt</i> |
| Heimtextilien und Gardinen | aus 47.53 | <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten, hier nur: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen</i> |
| | aus 47.51 | <i>Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.)</i> |
| Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51 | <i>Einzelhandel mit Textilien, hier nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, zum Beispiel Nähadeln, handelsfertigaufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien</i> |
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 | <i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i> |
| Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | 47.62.2 | <i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i> |
| Schuhe, Lederwaren | 47.72 | <i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i> |
| Spielwaren | 47.65 | <i>Einzelhandel mit Spielwaren</i> |
| Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote) | aus 47.64.2 | <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier ohne: Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote</i> |
| Telekommunikationsartikel | 47.42 | <i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i> |
| Uhren und Schmuck | 47.77 | <i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i> |
| Unterhaltungselektronik | 47.43 | <i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i> |
| | 47.63 | <i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i> |
| Waffen, Jagdbedarf und Angeln | aus 47.78.9 | <i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Waffen und Munition</i> |
| | aus 47.64.2 | <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier nur: Anglerbedarf</i> |

| Kurzbezeichnung / Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|--|------------------|---|
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände | 47.78.3 | <i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i> |
| | aus 47.59.9 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i> |

1.4.3 Nicht innenstadtrelevante Sortimente⁶

| Kurzbezeichnung / Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|---|------------------|---|
| Baumarktsortiment im engeren Sinne | aus 47.52 | <i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf, hier nur: Einzelhandel mit Rasenmähern</i> |
| | aus 47.53 | <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, hier nur: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen</i> |
| | aus 47.59.9 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, hier nur: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore</i> |
| | aus 47.78.9 | <i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz</i> |
| Bettwaren | aus 47.51 | <i>Einzelhandel mit Textilien, hier nur: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken unter anderem Bettdecken, Kopfkissen unter anderem Bettwaren</i> |
| Boote und Zubehör | aus 47.64.2 | <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier nur: Boote</i> |
| Elektrogroßgeräte | aus 47.54 | <i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, hier nur: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen</i> |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) | aus 47.59.953 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Koch- und Bratgeschirr für den Garten</i> |
| | aus 47.52.154 | <i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten</i> |

⁶ Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lahnstein als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN NR. 17Ä3/39 - KOBLENZER STRASSE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE ABWÄGUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN BELANGE,
ÜBER DIE INHALTE DER PLANUNG UND ZUR EINLEITUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN LAHNSTEINER LISTE (SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT)

| Kurzbezeichnung / Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|---|-------------------------|---|
| Kfz-Zubehör | 45.32 | <i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i> |
| Kinderwagen | aus 47.59.9 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren</i> |
| Leuchten / Lampen | aus 47.59.9 | <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten</i> |
| Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf) | 47.74 | <i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i> |
| Möbel | 47.59.1 | <i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i> |
| | aus 47.79.1 | <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen, hier nur: Einzelhandel mit antiken Teppichen</i> |
| Motorräder und Zubehör | 45.40 | <i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör</i> |
| Pflanzen und Samen | aus 47.76.1 | <i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, hier nur: Einzelhandel mit Blumen</i> |
| Teppiche (ohne Teppichböden) | aus 47.53 | <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, hier nur: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern</i> |
| | aus 47.79.1 | <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen, hier nur: Einzelhandel mit antiken Teppichen</i> |
| Zoologischer Bedarf und lebende Tiere | 47.76.2 | <i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i> |
| Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt | aus 47.78.9 | <i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Non-Food-Waren, soweit anderweitig nicht genannt</i> |

1.5 Artenlisten

Laubbäume

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer monspessulanum | Burgenahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Ulmus minor | Feldulme |

Sträucher

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Rainwaide |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Viburnum lantana | Schneeball |

Straßenbäume (mittel- und großkronig)

| | |
|--------------------------------|------------|
| Acer platanoides in Sorten | Spitzahorn |
| Aesculus carnea 'Briotii' | Kastanie |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Pyrus calleriana 'Chanticleer' | Stadtbirne |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia spec. | Linden |

Wand- und Fassadenbegrünung

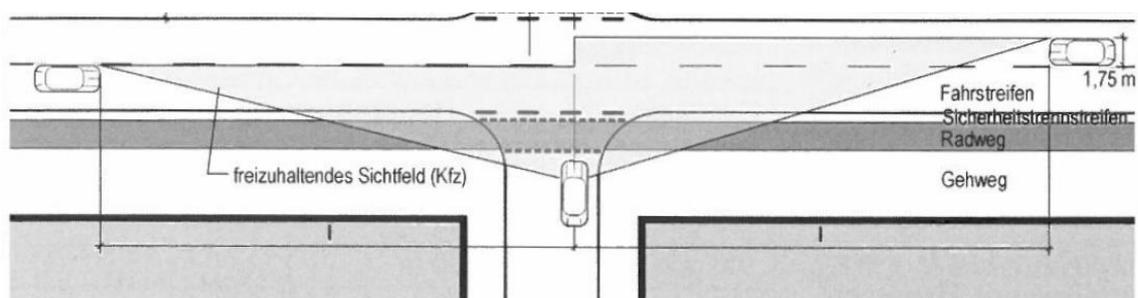
| | |
|--|---------------------------|
| Aristolochia durior | Pfeifenwinde |
| Clematis spec. | Waldrebenarten |
| Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelleber |
| Lonicera spec. | Geißblattarten |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | Wilder Wein / Kletterwein |
| Polygonum aubertii | Knöterich |
| Vitis vinifera | Echter Wein |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

Dachbegrünung

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Gräser | |
| Deschampsia cespitosa | Rasen-Schmiele |
| Festuca glauca | Blau-Schwingel |
| Festuca ovina | Schaf-Schwingel |
| Festuca rubra | Rot-Schwingel |
| Poa pratensis | Wiesen Rispengras |
| Stauden | |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album | Weißer Fetthenne |
| Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| Sempervivum tectorum | Dachwurz |
| Thymus serpyllum | Sand-Thymian |

1.6 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 RASt 06, Kapitel 6.3.9.3)

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

- Der Grundstückseigentümer sollte bei einer Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme auf dem eigenen Grundstück folgende technischen Anforderungen beachten (zitiert aus den Technischen Anforderungen an die „private“ Niederschlagswasserbewirtschaftung, Anhang 2 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Lahnstein vom 30. Juni 2010):
 - Um eine sach- und handwerksgerechte Herstellung zu gewährleisten, sollten die Bauarbeiten nur durch entsprechend qualifizierte Firmen ausgeführt werden. Die Stadt sollte vor der Auftragserteilung beteiligt werden.
 - Während der Bauzeit anfallendes Niederschlagswasser und ggf. auftretendes Grundwasser soll in die fertig gestellte öffentliche Mulde, öffentliche Mulden-Rigole oder den Regenwasserkanal eingeleitet werden.
 - Gegen eine eventuelle Vernässung der Baugrundstücke durch drückendes Wasser haben sich die jeweiligen Eigentümer selbst zu schützen.
 - Der Abstand von unterkellerten Gebäuden zu Versickerungseinrichtungen sollte mindestens sechs Meter betragen, im Falle wasserdicht ausgebildeter Keller auch ein geringerer Abstand. Bei Mulden sollte der Abstand mindestens zwei Meter betragen (vgl. Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der DWA Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., vormals ATV-DVWK).
 - Die Grundstücksmulden oder Mulden-Rigolen sollten als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Auf und in unmittelbarer Nähe von Rigolen sollten keine Bäume gepflanzt oder andere beeinträchtigende Anpflanzungen vorgenommen werden.
 - Um ein frühzeitiges Zusetzen der Mulden bzw. Mulden-Rigolen mit der Folge von Funktionsstörungen zu verhindern, sollten mindestens einmal jährlich Pflege- und Unterhaltungsarbeiten vom Grundstückseigentümer veranlasst werden. Diese Pflege- und Unterhaltungsarbeiten umfassen unter anderem die Kontrolle, das Mähen und das Laubfreihalten der Mulden sowie das Vertikutieren (Auflockern) des Bodens über der Mulden-Rigole bzw. in der Mulde. (vgl. Merkblatt für die Kontrolle und Wartung von Sickeranlagen, Ausgabe 2002, der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau).
 - Der Grundstückseigentümer soll, insbesondere in der Bauphase, alle Maßnahmen unterlassen, die die Funktionsfähigkeit des Mulden/Mulden-Rigolen-Systems im privaten und öffentlichen Bereich beeinträchtigen können, insbesondere jegliche Befahrung und sonstige Verdichtung, Benutzung als Lagerstelle, Bepflanzung oder vergleichbares.
- 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 **Direktion Landesarchäologie** liegen zwar keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor; andererseits wird in der Stellungnahme ausgeführt, es sei eine „frühgeschichtliche Fundstelle“ in der Umgebung des Planungsbereiches bekannt. Daher wird der Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als „archäologische Verdachtsfläche“ eingestuft. Dementsprechend könnten hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (zwei Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz).
Grundsätzlich soll der Beginn von Erdarbeiten mindestens eine Woche vorher der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261-66753000.
- **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.

- 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.
- Notwendige Anlagen zur Gleisentwässerung dürfen nicht bzw. nur nach vorheriger Abstimmung mit der DB Netz AG verändert werden.
- Die Vorflutverhältnisse (Bahnsesitengraben) 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 Leuchtwerbung 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.
- Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (ggf. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern. Eisenbahngelände darf weder unterhalb noch oberhalb des Terrains in Anspruch genommen werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15 kV-Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.
- 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.
- 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.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.