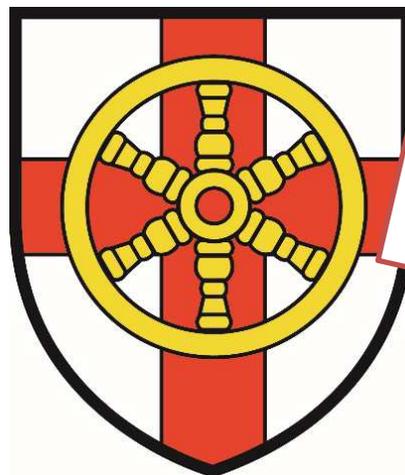

**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 45
RHEINQUARTIER LAHNSTEIN
TEILGEBIET NORD
EINSCHL. ÄNDERUNGEN**



**Auszug mit den
Seiten 1-25 und
262-266**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG**

INHALT

1	Textliche Festsetzungen	7
1.1	Formelle Grundlagen	7
1.1.1	Rechtsgrundlagen	7
1.1.2	Bestandteile der Planung	8
1.1.3	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	9
1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch	10
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	11
1.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	14
1.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	15
1.2.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
1.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
1.2.7	Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
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)	16
1.2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	17
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)	17
1.2.11	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	19
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)	20
1.2.13	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	23
1.3	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung	24
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	24
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	24
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	25
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	25
1.4	Hinweise und Empfehlungen	26
1.5	Artenlisten	30
1.5.1	Pflanzliste	30
1.5.2	Sortiment für Obstbaumpflanzungen	30
1.5.3	Sortiment für Krautsäume	31
1.5.4	Ausschlussliste	31
1.6	Abdruck der Anhänge 8, 8.3 und 9 aus der Schalltechnischen Bewertung	32
1.7	Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes	36
1.8	Ausfertigungsvermerke	41
1.8.1	Ausfertigungsvermerk der rechtskräftigen Bebauungsplanung	41
1.8.2	Ausfertigungsvermerk der ersten Änderungsplanung	42
1.8.3	Ausfertigungsvermerk der zweiten Änderungsplanung	42

2	Begründung des Stammpplanes	43
2.1	Grundlagen.....	43
2.1.1	Lage im Stadtgebiet	43
2.1.2	Luftaufnahme	44
2.1.3	Blick von der gegenüberliegenden Rheinseite.....	45
2.2	Planungsansatz und Planungsziel	45
2.2.1	Aufgaben der Bauleitplanung	47
2.2.2	Städtebauliche Situation.....	49
2.2.3	Historische Flächennutzung.....	51
2.2.4	Vorhandene Flächennutzung.....	52
2.2.5	Flächennutzungsplanung	52
2.2.6	Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung)	53
2.2.7	Welterbe	55
2.3	Städtebauliches Konzept	55
2.3.1	Entwurfsbeschreibung	56
2.3.2	Äußere Erschließung	58
2.3.3	Innere Erschließung	58
2.3.4	Nutzungskonzept	58
2.3.5	Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	60
2.3.6	Städtebaulicher Entwurf	61
2.4	Weitere Untersuchungen	63
2.4.1	Immissionsschutz.....	63
2.4.2	Erschließung.....	68
2.4.3	Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet.....	73
2.4.4	Entwässerung.....	74
2.4.5	Umweltbericht.....	77
2.4.6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Artenschutz.....	78
2.5	Erläuterung ausgewählter Festsetzungen	79
2.5.1	Art der baulichen Nutzung.....	79
2.5.2	Maß der baulichen Nutzung	81
2.5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	82
2.5.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	82
2.5.5	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.....	83
2.6	Verfahren	83
2.6.1	Aufstellungsbeschluss.....	83
2.6.2	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	84
2.6.3	Beteiligung der Behörden	84
2.6.4	Erste Abwägung	85
2.6.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	85
2.6.6	Öffentliche Auslegung.....	85
2.6.7	Zweite öffentliche Auslegung	88
2.6.8	Zweite Abwägung	91
2.6.9	Satzungsbeschluss	92
2.6.10	Ausfertigung	92
2.6.11	Bekanntmachung.....	92
2.7	Abwägungsrelevante Eingaben	93
2.7.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	93
2.7.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.....	118
2.8	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	179
2.8.1	Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung.....	179

2.8.2	Thematik der Altlasten und des Bodenschutzes.....	179
2.8.3	Thematik der Wasserwirtschaft.....	180
2.8.4	Thematik des Immissionsschutzes und der Störfallsicherheit	184
2.8.5	Thematik der Belange des Kulturellen Erbes und der Denkmalpflege	186
2.8.6	Thematik der Belange der Deutschen Bahn	197
2.8.7	Thematik der Anbindung des Baugebiets	198
2.8.8	Thematik des Verkehrslärmschutzes	201
2.8.9	Thematik der geplanten Nutzungen	203
2.8.10	Thematik des Landschafts- und Naturschutzes	208
2.8.11	Thematik der Geologie und des Bergbaus	209
2.8.12	Thematik der Infrastruktur und Versorgung.....	210
2.8.13	Thematik der Kleingärtner	211
3	Begründung der 1. Änderung.....	213
3.1	Planungsansatz und Planungsziel	213
3.2	Städtebauliche Situation	213
3.3	Änderungen.....	213
3.3.1	Änderungspunkte	213
3.3.2	Änderungsfläche 1	215
3.3.3	Änderungsfläche 2	216
3.3.4	Änderungsfläche 3	216
3.4	Verfahren	217
3.4.1	Aufstellungsbeschluss.....	217
3.4.2	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung	217
3.4.3	Öffentliche Auslegung.....	217
3.4.4	Abwägung	218
3.4.5	Satzungsbeschluss	218
3.4.6	Ausfertigung	218
3.4.7	Bekanntmachung	218
3.5	Abwägungsrelevante Eingaben	219
3.6	Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung	239
3.6.1	Thematik der Belange des Welterbe- und Denkmalschutzes	239
3.6.2	Thematik der geplanten Nutzungen (Maß)	251
3.6.3	Thematik der geplanten Nutzungen (Gestaltung / Werbeanlagen)	253
3.6.4	Thematik des Verkehrslärmschutzes	254
3.6.5	Thematik der Nebenanlagen	257
3.6.6	Thematik der Kleingärtner	258
4	Begründung der Änderung durch den BP Nr. 46.1	259
5	Begründung der 2. Änderung.....	262
5.1	Planungsansatz und Planungsziel	262
5.2	Änderungen.....	262
5.3	Verfahren.....	265

5.3.1	Aufstellungsbeschluss.....	265
5.3.2	Öffentliche Auslegung.....	265
5.3.3	Satzungsbeschluss	266
6	Zusammenfassende Erklärung(en).....	267
7	Bearbeitungsvermerke.....	272
8	Umweltbericht.....	273
8.1	Einleitung	273
8.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	273
8.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	273
8.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	275
8.1.4	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	277
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	279
8.2.1	Bestandsaufnahme	279
8.2.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	301
8.2.3	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	304
8.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	304
8.2.5	Ausgleichmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen.....	307
8.2.6	Planungsalternativen	308
8.3	Methodik der Umweltprüfung, Überwachung der Baumaßnahmen.....	308
8.3.1	Methodik der Umweltprüfung, Quellen und Bewertung der Daten	309
8.3.2	Überwachung der umweltrelevanten Auswirkungen der Realisierung.....	310
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	310
8.4	Quellennachweis / Literaturverzeichnis	313
9	Landschaftsplanerischer Beitrag.....	315
9.1	Vorbemerkungen	315
9.1.1	Anlass	315
9.1.2	Aufgabe des Landschaftsplanerischen Beitrags.....	315
9.1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	315
9.1.4	Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs.....	316
9.2	Standortvoraussetzungen.....	317
9.2.1	Ökotopt-Steckbrief.....	317
9.2.2	Landschafts- und Siedlungsbild, Erholungsfunktion	321
9.2.3	Welterbe „Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal“	322
9.3	Potentialbewertung	322
9.3.1	Biotop- und Artenschutz	322
9.3.2	Boden.....	325
9.3.3	Wasserhaushalt	326
9.3.4	Klima und Luft.....	327

9.3.5	Landschafts- und Siedlungsbild / Erholungsfunktion.....	328
9.4	Status-Quo-Prognose	329
9.5	Auswirkungen auf die Natur- und Landschaftspotentiale	330
9.5.1	Arten- und Biotopschutz	330
9.5.2	Boden, Wasserhaushalt	330
9.5.3	Klima, Lokalklima	331
9.5.4	Landschafts- und Siedlungsbild / Erholungsfunktion.....	331
9.6	Grünordnerisches Konzept	332
9.6.1	Artenschutz und Ausgleich von Biotopfunktionen	332
9.6.2	Sonstige Ausgleichsmaßnahmen	333
9.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	335
9.6.4	Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen.....	337
9.7	Flächenbilanz.....	338
9.8	Hinweise für die Textlichen Festsetzungen	340
9.8.1	Hinweise für private Gärten.....	340
9.8.2	Pflanzliste.....	340
9.8.3	Ausschlussliste	340
9.8.4	Sortiment für Obstbaumpflanzungen	341
9.8.5	Sortiment für Krautsäume	341
9.9	Quellennachweis / Literaturverzeichnis	342

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Formelle Grundlagen

1.1.1 Rechtsgrundlagen

In der zum Zeitpunkt zu Beginn der maßgeblichen öffentlichen Auslegung (1. August 2016 bzw. 12. Juli 2017 für die Festsetzungen der ersten Änderung bzw. 17. Dezember 2018 für die Festsetzungen der zweiten Änderung) geltenden Fassungen.

- 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) für den Stammpplan bzw. durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) für die Festsetzungen der ersten Änderung bzw. in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634 für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477) für den Stammpplan bzw. durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. März 2017 (GVBl. S. 21) für die Festsetzungen der ersten und zweiten Änderung;
- 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) für den Stammpplan bzw. durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) für die Festsetzungen der ersten Änderung bzw. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I. S. 3370) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- 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) für den Stammpplan bzw. durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) für die Festsetzungen der ersten Änderung bzw. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 3434) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- 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) für den Stammpplan bzw. durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) für die Festsetzungen der ersten Änderung bzw. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2018 (BGBl. I. S. 2771) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) für den Stammpplan sowie die Festsetzungen der ersten und zweiten Änderung;

- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) für den Stammpfan bzw. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) für die Festsetzungen der ersten und zweiten Änderung;
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295) für den Stammpfan sowie die Festsetzungen der ersten und zweiten Änderung;
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. S. 1474) für den Stammpfan bzw. durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) für die Festsetzungen der ersten und zweiten Änderung;
- 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) für den Stammpfan bzw. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) für die Festsetzungen der ersten und zweiten Änderung;
- 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) für den Stammpfan bzw. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) für die Festsetzungen der ersten Änderung bzw. in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786) für die Festsetzungen der zweiten Änderung;
- 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) für den Stammpfan und die Festsetzungen der ersten Änderung bzw. zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57) für die Festsetzungen der zweiten Änderung.

1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- die **Planzeichnung**;
- die **Textlichen Festsetzungen** (ab Seite 7).

Beigefügt ist:

- eine **Begründung** (bestehend aus Begründung des Stammpfanes, Abschnitt 2 ab Seite 43 / Begründung der 1. Änderung, Abschnitt 3 ab Seite 213 / Begründung der 2. Änderung, Abschnitt 5 ab Seite 262) mit
 - dem **Umweltbericht** (Abschnitt 8 ab Seite 273), erstellt durch Dr. Hella Schwannecke, Landschaftsökologie und Zoologie und Dipl. Biol. Rudolf Twelbeck, Mainz, März 2016 und

- dem **Landschaftsplanerischen Beitrag** (Abschnitt 9 ab Seite 315), 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 und der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung** für die Festsetzungen der ersten Änderung, beide erstellt durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, Bearbeiter J. Schindler, 2. Februar 2016/13. September 2017 (38 Seiten / 2 Seiten, jeweils 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).

1.1.3 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Durch das im Jahr 2017 durchgeführte Änderungsverfahren wurden sechs zeichnerische als auch textliche 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.
Angaben zu diesem Änderungsverfahren finden sich im Abschnitt 3 ab Seite 213.
- Durch das in den Jahren 2015-18 durchgeführte Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 46.1 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Süd - wurden die beiden am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Baugebiete MI-6 und MI-7 in diesen Bebauungsplan übernommen und damit die zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 aufgehoben.
Die damit entfallenden bzw. nicht mehr anwendbaren Passagen in den Textlichen Festsetzungen wurden entfernt; in der Begründung wurden sie gestrichen.
Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.
Angaben zu diesem Änderungsverfahren finden sich im Abschnitt 4 ab Seite 259.
- Durch das mit Stadtratsbeschluss vom 29. November 2018 eingeleitete Änderungsverfahren wurden die Festsetzungen im Abschnitt 1.2.9 auf Seite 17, Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (dort gelb markiert) geändert.
Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.
Angaben zu diesem Änderungsverfahren finden sich im Abschnitt 5 ab Seite 262.

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 und MI-5**.

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.

1.2.2 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 Geländeoberfläche mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 30 % überschritten werden; darüber hinaus gehende Überschreitungen können zugelassen werden, wenn es sich dabei ausschließlich um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

Im Einzelfall kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der Einhaltung der sich vorgenannt ergebenden Grenzen abgesehen werden; ebenso wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als das senkrecht gemessene höchste Maß zwischen der Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche¹ und der Oberkante der baulichen Anlage.

Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses über der Geländeoberfläche ist mit ihrer Höhenlage auf einen Maximalwert von 71,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt; siehe Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB), Seite 19.

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

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

Baugebiet	Grund- flächen- zahl GRZ	Geschoss- flächen- zahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Höhe der bauli- chen Anlagen H	maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhen- null (NHN)²
MI-1	0,6	1,8	-	mindestens 12,00 m, höchstens 16,00 m	87,00 m NHN
in dem mit * gekennzeichneten Teilbereich				ausnahmsweise höchstens 18,50 m	ausnahmsweise 89,50 m NHN
MI-2	0,6	1,6	mindestens II, höchstens III, ausnahmsweise IV	höchstens 11,00 m, ausnahmsweise 14,00 m	82,00 m NHN, ausnahmsweise 85,00 m NHN
MI-3	0,6	1,4	mindestens II, höchstens III	höchstens 11,00 m	82,00 m NHN
MI-4	0,6	1,2	höchstens II, ausnahmsweise III	höchstens 8,00 m	79,00 m NHN
MI-5	0,6	1,6	-	höchstens 16,00 m	87,00 m NHN

(Zu den ausnahmsweisen Zulässigkeiten: siehe nachfolgende Festsetzungen)

² Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Das Normalhöhennull wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt, dessen Höhenangaben das Schwerefeld der Erde nicht berücksichtigten. NHN-Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (m NHN) angegeben.

- In dem mit * 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 Normalhöhennull (NHN) zulässig, wenn dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Schieferkegel der Marksburg³ 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 im **Mischgebiet MI-1** können gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO geringfügige Abweichungen nur unter nachgewiesener Einhaltung der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) des Abschnittes 1.2.10 zugelassen werden.
- Im **Mischgebiet MI-4** ist ausnahmsweise eine höhere Geschossigkeit - wie angegeben - zulässig, wenn eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eingehalten bleibt.

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

- Im **Mischgebiet MI-1** 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.
- Im **Mischgebiet MI-5** sowie in dem mit * gekennzeichneten Teilbereich des **Mischgebiets MI-4** ist keine Bauweise festgesetzt.

³ 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)

1.2.4 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 Meter 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 Garagen⁴ im Sinne des § 12 sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen wird.⁵
- 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 20) zu beachten.
- Innerhalb der **Öffentlichen und Privaten Grünflächen** sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Meter ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht in den Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein fallen.
- Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen können innerhalb der **Öffentlichen und Privaten Grünflächen** als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie nicht in den Geltungsbereich der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets am Rhein fallen.

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

- 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.
 - ... sind Hochstämme aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.
- 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 **Privaten Grünfläche PG-1** ...

⁴ 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.

⁵ 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 Habitatsignung beeinträchtigt werden.

- ... 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.
- ... sind auf Magersubstraten und Schotterfeldern der alten Bahnanlagen (Restflächen, Gleisstrang) Nahrungshabitate für Mauereidechsen als Kraut- und Staudenfluren anzulegen.
- ... 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 und NR-3** 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.
- Im **Mischgebiet MI-1** ...

- ... ist in geschlossener Bauweise eine hochschallabsorbierende Lärmschutzwand mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB und mindestens zwölf Meter Höhe (siehe Maß der baulichen Nutzung) gegenüber den nordöstlich verlaufenden „Verkehrswegen“ (= Bahnlinie und ehemalige Landesstraße L 355) zu errichten; die Wand kann auch Bestandteil des Gebäudes sein.
- ... 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)⁶ einzuhalten - es sei denn, die Ausnahmeregelung kann zur Anwendung kommen.
- ... 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.
- ... 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.
- ... 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.
 - ... 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.

⁶ 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, 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 (**für MI-1, MI-3, MI-4 und MI-5**) bzw. 8.3 (**für MI-2**) und 9 sowie Tabelle 3 Bezug genommen werden.⁷

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 Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von diesem Maximalwert nach den Vorgaben des Abschnittes 1.2.2, Seite 11.

⁷ Die genannten Anlagen sind auch im Abschnitt 1.6 wiedergeben.

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.⁸ **Es sind daher zwingend die Verbote der Schutzgebietsverordnung⁹ 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.
 - 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.

⁸ 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.

⁹ 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 wiedergegeben.

- Die Errichtung von Verkehrsanlagen und anderer baulicher Anlagen ist erlaubt, sofern hierauf gesammeltes Abwasser sicher aus der Zone III hinausgeleitet 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 Meter 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 Ausnahmegenehmigung 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 Reben 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 Quadratmeter 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.¹⁰

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 11) festgesetzt.

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

- Zulässig sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen nach der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung an der Stätte der Leistung.
- Ausnahmsweise zulässig in den **Mischgebieten MI-1 und MI-5** sind Werbeanlagen an Gebäuden an der Stätte der Leistung; sie dürfen nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen, sind in ihrer Größe jeweils auf maximal fünf Quadratmeter begrenzt und unterhalb einer Höhe von elf Meter (entsprechend 82,00 m über Normalhöhennull) anzubringen.
- Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

¹⁰ 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.

1.3.3 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 Meter zulässig.

5 BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

5.1 Planungsansatz und Planungsziel

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 29. November 2018 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur zweiten 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 - ein zweites Mal zu ändern, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

5.2 Änderungen

Im Zuge der weiteren Planung haben sich die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über verschiedene Geh- und Fahrrechte (Nutzungsrechte mit der Kennung NR-1 bis NR-4 für unterschiedliche Personenkreise) auf den im privaten Eigentum stehenden Erschließungsstraßen und Fußwegen als unerwartet restriktiv im Baugenehmigungsverfahren herausgestellt.

Aufgrund der festgesetzten Differenzierung können die vorgesehenen Fußwege mit der Kennung NR-3 nur mit einem „Gehrecht“ belastet werden und wären jeglichem Verkehr entzogen. Darunter fallen nicht nur Zuwegungen zur privaten Grundstücken bzw. Stellplätzen sondern auch Andienungsmöglichkeiten der Ver- und Entsorgungsträger, Umzugs- und Möbellieferungen sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen.

Da die im Bebauungsplan mit dem Nutzungsrecht NR-3 vorgesehenen Wege künftig dem Fahrzeugverkehr und damit der Erschließung dienen sollen, bedarf es einer entsprechenden Anpassung. Das Nutzungsrecht NR-3 erhält damit die gleiche Formulierung wie das bestehende NR-2.

Die zu ändernde Textstelle betrifft die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Abschnitt 1.2.9, Seite 17):

Bisherige Festsetzung

Auf den in der Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen: ...

- 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;

Neue Festsetzung

Auf den in der Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen: ...

- auf den Flächen NR-2 und NR-3 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und der Stadt Lahnstein, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger;

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird 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 genannten Schutzgüter bestehen und ebenso keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung als auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen, damit die Beteiligungsverfahren unmittelbar mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Absatz 2 als auch der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange begonnen werden. Das Verfahren wird im Übrigen mit den förmlichen Verfahrensschritten anhand der entsprechenden Beschlüsse des Stadtrates durchgeführt.

Zur Verortung der innerhalb des Gebietes gelegenen Nutzungsrechte mit der Kennung NR-3 sind diese auf dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan mit den Buchstaben A-E gekennzeichnet.



Die geänderten bzw. ergänzten Passagen in den Textlichen Festsetzungen sind entsprechend („gelb“) markiert.

Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

5.3 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 genannten Schutzgüter bestehen und ebenso keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung als auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen.

5.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 29. November 2018 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Rheinquartier Lahnstein, Teilgebiet Nord - einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49 am 7. Dezember 2018 bekannt gemacht.

5.3.2 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17. Dezember 2018 bis 18. Januar 2019 statt. Sie wurde im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 49 am 7. Dezember 2018 bekannt gemacht.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Für die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Text und Begründung einschließlich der dort integrierten Bestandteile auch im Internet auf der Homepage der Stadt Lahnstein bereitgestellt.

*Da Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht von der Änderung berührt sind, erfolgte keine diesbezügliche Benachrichtigung von der Öffentlichen Auslegung.
Eingaben aus der Öffentlichkeit lagen nicht vor.*

5.3.3 Satzungsbeschluss

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