
**BAULEITPLANUNG
DER STADT LAHNSTEIN**

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 48
AN DER ALTEN MARKTHALLE**



**ENTWURFSFASSUNG
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1 | Nutzungsschablonen..... | 3 |
| 2 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen..... | 5 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)..... | 5 |
| 2.1.1 | Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)..... | 5 |
| 2.1.2 | Unzulässigkeit allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)..... | 5 |
| 2.1.3 | Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)..... | 5 |
| 2.1.4 | Besondere Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)..... | 6 |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)..... | 6 |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)..... | 6 |
| 2.2.2 | Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)..... | 6 |
| 2.2.3 | Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)..... | 7 |
| 2.2.4 | Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)..... | 7 |
| 2.3 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 10 |
| 2.4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)..... | 11 |
| 2.5 | Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)..... | 11 |
| 2.6 | Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)..... | 11 |
| 2.7 | Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)..... | 11 |
| 2.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 12 |
| 2.9 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)..... | 12 |
| 2.10 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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)..... | 12 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften..... | 14 |
| 3.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und § 88 Abs. 6 LBauO)..... | 14 |
| 3.1.1 | Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8, § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)..... | 15 |
| 3.1.2 | Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)..... | 15 |
| 4 | Hinweise..... | 16 |
| 5 | Bearbeitungsvermerk..... | 19 |

1 Nutzungsschablonen

| | |
|--|---|
| Art der baul. Nutzung WA-1 | Zahl der Vollgeschosse II |
| Grundflächenzahl 0,3 | Geschossflächenzahl 0,6 |
| Bauweise 0 | Dachform Flachdächer/ gen. Dächer/ 0° bis 45° |

| | |
|--|---|
| Art der baul. Nutzung WA-2 | Zahl der Vollgeschosse II |
| Grundflächenzahl 0,3 | Geschossflächenzahl 0,6 |
| Bauweise 0 | Dachform Flachdächer/ gen. Dächer/ 0° bis 45° |

| | |
|--|---|
| Art der baul. Nutzung WA-3 | Zahl der Vollgeschosse - |
| Grundflächenzahl 0,35 | Geschossflächenzahl 0,9 |
| Bauweise - | Dachform Flachdächer/ gen. Dächer/ 0° bis 45° |

**ENTWURF DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - AN DER ALTEN MARKTHALLE
FÜR DIE BERATUNG ÜBER DIE PLANUNGSINHALTE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**

| | |
|-----------------------|--|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| WA-4 | - |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,35 | 0,9 |
| Bauweise | Dachform |
| - | Flachdächer/ gen. Dächer// 0° bis 45° |

| | |
|-----------------------|--|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| MI-1 | II |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,6 | 1,2 |
| Bauweise | Dachform |
| 0 | Flachdächer/ gen. Dächer// 0° bis 45° |

| | |
|-----------------------|---|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| MI-2 | II - III |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 0,6 | 1,2 |
| Bauweise | Dachform |
| a | Flachdächer/ gen. Dächer/ 0° bis 45° |

2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

In den Baugebieten WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 gilt:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

2.1.2 Unzulässigkeit allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 gilt:

Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO:

- Tankstellen (Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Nr. 8)

sind nicht zulässig.

2.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 gilt:

Alle Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)

sind nicht zulässig.

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 gilt:

Ausnahmsweise Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2.1.4 Besondere Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsschwerpunkt Lebensmittel sind nicht zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind, mit folgenden Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB, im Plangebiet nicht zulässig:

Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn:

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA-1 und WA-2 gilt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3

In den Baugebieten WA-3 und WA-4 gilt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 gilt:

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

In den Baugebieten WA-1 und WA-2 gilt:

Die Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

In den Baugebieten WA-3 und WA-4 gilt:

Die Geschossflächenzahl GFZ max. 0,9

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 gilt:

Die Geschossflächenzahl GFZ max. 1,2

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

In den Baugebieten WA-1 und WA-2 gilt:

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Im Baugebiet MI-1 gilt:

Die Zahl der Vollgeschosse muss zwingend 2 betragen.

Im Baugebiet MI-2 gilt:

Die mindest- und höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 – 3 festgesetzt.

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

In den Baugebieten WA-1, WA-2 und MI-1 gilt:

**I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung 15° bis 45°
(z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):**

Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 6,50 m
- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 7,50 m
- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 11,50 m

II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° (z.B. Flachdach, Pultdach)

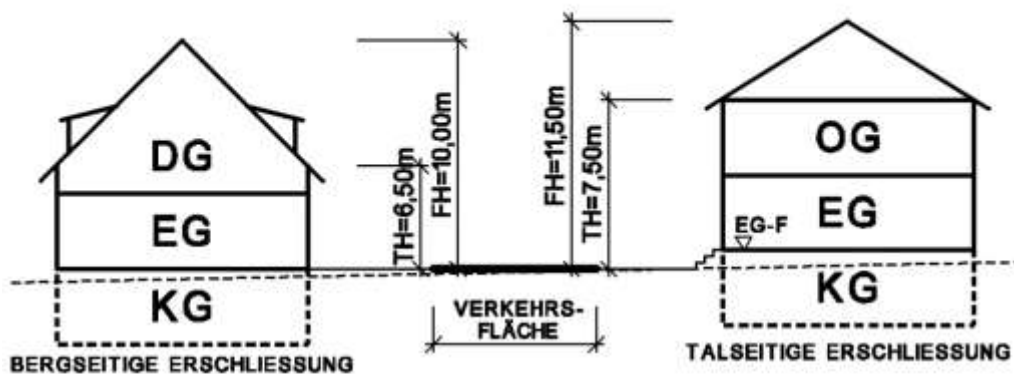
Bei Erschließung von der Bergseite her, sowie bei Mehrfacherschließung eines Baugrundstückes oder nicht eindeutig zuordenbarer Erschließung wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

First- bzw. Wandhöhe maximal 9,0 m

Bei Erschließung von der Talseite her wird die Höhe baulicher Anlage wie folgt festgesetzt:

First- bzw. Wandhöhe maximal 10,0 m

ORDNUNGSBEREICH WA-1, WA-2 UND MI-1: 15° bis 45°



0° bis 15°

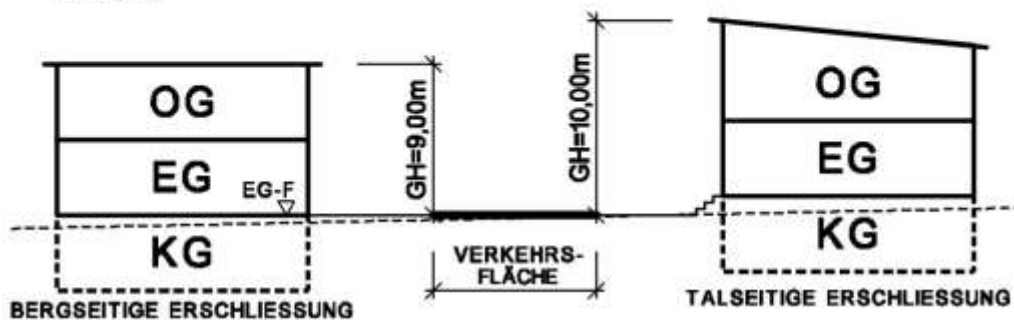


Abbildung: Systemskizze zur Höhenentwicklung

Im Baugebiet MI-2 gilt:

**I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung 15° bis 45°
(z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):**

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

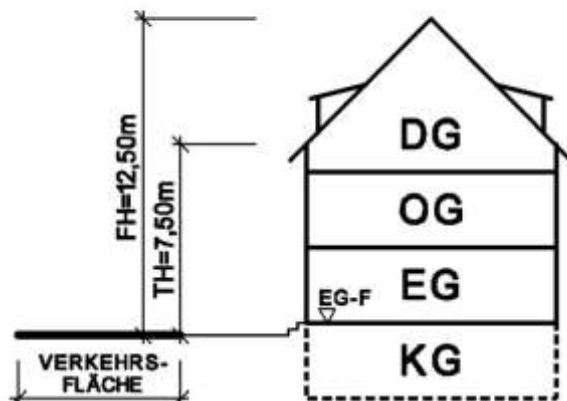
- Die zulässige Traufhöhe beträgt maximal 7,50 m
- Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 12,50 m

**II. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15°
(z.B. Flachdach, Pultdach)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

First- bzw. Wandhöhe maximal 10,0 m

**ORDNUNGSBEREICH MI-2:
15° bis 45°**



0° bis 15°

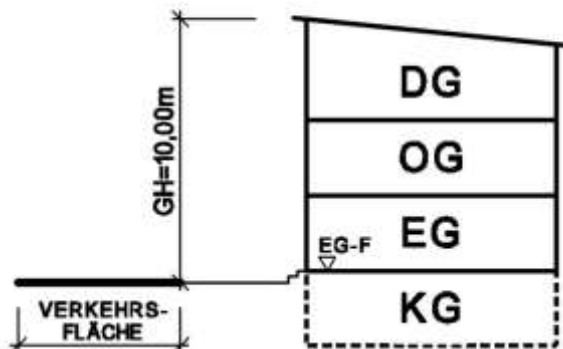


Abbildung: Systemskizze zur Höhenentwicklung

Für alle zuvor genannten Baugebiete gelten folgende Maßbezugspunkte:

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw.
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Gebäudehöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche mit folgender Konkretisierung. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Über die festgesetzte max. Firsthöhe hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

**2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Baugebieten WA-1, WA-2 und MI-1 gilt:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Baugebiet MI-2 gilt:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Diese wird wie folgt definiert:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebiets MI-2 sind Hauptgebäude in der geschlossenen Bauweise zu errichten. Im Randbereich des Baugebiets MI-2 gelten die Regelungen zum seitlichen Grenzabstand der Landesbauordnung.

In den Baugebieten WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2 gilt:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 1,50 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von fünf Meter zu öffentlichen und öffentlich nutzbaren Flächen verbleibt. (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB)

**2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Baugebieten WA-1 und WA-2 gilt:

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist entsprechend nur eine Wohnung zulässig.

In den Baugebieten MI-1 und MI-2 gilt:

Pro Wohngebäude sind maximal acht Wohnungen zulässig.

**2.5 Flächen für Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

In den Baugebieten WA-1, WA-2 sowie MI-1 und MI-2 gilt:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

**2.6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.7 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

**2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

In den Baugebieten WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2 gilt:

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

**2.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In den Baugebieten WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2 gilt:

Pauschale Grundstücksbegrünung

Mindestens zehn Prozent der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind zwei Laubbäume II. Größenordnung oder zwei Obstbäume und in jedem Fall mindestens zehn Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;
Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Groncels

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

(Erweiterte Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)

**2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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)**

Festsetzungen zum planerischen und passiven Schallschutz

Für die genannten Baugebiete gelten aus Gründen des Immissionsschutzes folgende Festsetzungen:

Erfordernisse für planerische Maßnahmen und Festsetzungen:

Im Baugebiet MI-2 muss eine Riegelbebauung (geschlossene Bauweise) eine Gebäudemindesthöhe von neun Metern aufweisen. Die schutzbedürftigen Räume des Riegelbaus müssen hierbei straßenabgewandt in westlicher Richtung geplant werden. (Eine beispielhafte Darstellung kann dem Anhang 8.3 und 9 des Immissionschutzgutachtens entnommen werden.)

In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) (bei Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes) zur Tageszeit überschritten wird (Bereiche WA-2, WA-3 und WA-4), müssen Balkone und Terrassen ausschließlich zu den zur nächstgelegenen Straßen abgewandten Gebäudefassaden ausgerichtet werden. Im südlichen Entwicklungsbereich (Pegel > 60 dB(A) gemäß Anhangkarte 4 des Immissionsschutzgutachtens) ist eine Zulassung eines Balkons oder einer Terrasse im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch zu prüfen.

Weiterhin kann ein Schutz durch geschickte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an entsprechenden Fassaden erreicht werden. In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) zur Nachtzeit (gemäß Anhangkarte 5.2 des Immissionsschutzgutachtens) überschritten wird, sind Fenster von Schlafräumen ausschließlich den nahegelegenen Straßen abgewandten Gebäudeseite auszurichten.

Sind sowohl aktive, als auch planerische Maßnahmen nicht umsetzbar, so sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Erfordernisse für passive Maßnahmen und Festsetzungen:

Es gelten für alle Baugebiete im Plangebiet:

Zur Sicherstellung gesunder Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse bei Gebäuden im Plangebiet mit Aufenthaltsräumen werden auf Grundlage der schallschutztechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan und der Anhangkarte 7 (gemäß Immissionsschutzgutachten) folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung eingetragen.

| Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB | |
|---------------------------------|---|-------------------------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |

| | | |
|----|----|----|
| V | 45 | 40 |
| VI | 50 | 45 |

Bei bewohnten Dachgeschossen muss die Dachfläche das für Wände geforderte Schalldämmmaß erbringen.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist gemäß DIN 4109 das Vorhaltemaß von 2 dB für Fenster zu berücksichtigen. Somit müssen die Prüfwerte $R_{w,p}$ 2 dB über den geforderten Werten liegen.

Falls sich Fenster von Schlafräumen an Fassaden orientieren, vor denen Nachtpegel > 49 dB(A) (siehe hierzu Anhang 6-2 des Immissionsschutzgutachtens) vorliegen, so sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz für die Innenwohnbereiche gegeben) der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

Diese Anforderungen an die Bausubstanz sind bei Neubauten zu erfüllen.

Hinweis: Es wird bei Bestandsgebäuden und ggf. anstehenden Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten empfohlen, die Anforderungen zu berücksichtigen, um die Schallsituation zu verbessern.

Für Erläuterungen der Immissionsschutzfestsetzungen siehe auch Kapitel „Immissionsschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und § 88 Abs. 6 LBauO)

In den Baugebieten WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2 gilt:

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis maximal 45°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

In den Baugebieten WA-1 und WA-2 gilt:

Bei Flachdachgebäuden sind keine Staffelgeschosse zulässig.

3.1.1 Stellplätze

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8, § 88 Abs. 6 und § 47 LBauO)

In den Baugebieten WA-1, WA-2 und MI-1 gilt:

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

3.1.2 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

In den Baugebieten WA-1, WA-2, MI-1 und MI-2 gilt:

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zulässig.

4 Hinweise

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Eigenbetrieb für Abwasserbeseitigung der Stadt Lahnstein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung).

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch § 23 Abs. 5 BauNVO), sofern keine höherrangigen Rechte betroffen sind.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Die Rodung von Biotopbäumen sowie die Beräumung lückenreicher Stein- und Holzhaufen oder Schuppen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht werden. Sind besonders oder streng geschützte Tiere betroffen, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu veranlassen (ggf. Fangmaßnahmen und Rettungsumsiedlung) und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nistplatz- und Quartierverluste für Vögel und Fledermäuse sind durch Aufhängung von je 25 Vogelnist- und Fledermauskästen vor Rodung der Biotopbäume auszugleichen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Zusätzlich wird das Aufhängen von weiteren 25 Ersatzkästen (mind. 25 Bilchkästen) an den neu errichteten Gebäuden oder an Bäumen in Gärten empfohlen.

Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

Großflächige Glasscheiben und spiegelnde Gebäudefronten (auch z.B. gläserne Balkonbrüstungen) sind durch geeignete Maßnahmen (Verwendung transzunter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird ausschließlich der Einsatz von Leuchtmitteln (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse empfohlen.

Zur Förderung von Versteckplätzen für Reptilien und andere bodengebunden lebende Kleintiere sind mind. 5 Steinschüttungen auf Sandlinsen in sonnenexponierten Bereichen innerhalb des Plangebietes anzulegen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Die DIN 19731 ist zu berücksichtigen.

Müllentsorgung: Für die mit einem Kreuz gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücken wird festgelegt, dass Müllbehältnisse am Tag der Abholung vom Ende der Stichstraße „nach vorne“ in den Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße bzw. Wendeanlage zu bringen sind, die problemlos vom Abfallfahrzeug erreicht werden können. Die Müllbehältnisse sind dabei so zu platzieren, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien verwendet werden. Grellbunte oder glänzende Materialien sollten nicht verwendet werden. Die Dacheindeckung soll in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Pfannen) angepasst werden.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen; u.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: In dem siedlungstopographisch günstigen Gelände ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz stuft den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Um den archäologischen Sachverhalt frühzeitig klären zu können und damit gegebenenfalls eine Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb und Landesarchäologie planen zu können, fordert die Behörde die Anlage von Sondagen. Für die Planung dieser bauvorbereitenden Sondagen ist eine Abstimmung zwischen Vorhaben- und Erschließungsträger und der GDKE vorzunehmen.

Es besteht grundsätzlich im Planungsbereich die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261/6675-3000 oder per Email landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein. Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

5 Bearbeitungsvermerk

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON
STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 1 - STADTENTWICKLUNG

AUF DER GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN ENTWÜRFE UND PLANUNGEN VON
KARST INGENIEURE GMBH
DIPL.-ING. ANDY HEUSER
CORINNA LUNKENHEIMER, M. SC.
BEATRIX BUSCH, M. SC.

