

---

**BEBAUUNGSPLAN  
DER STADT LAHNSTEIN**

**NR. 29  
GEWERBEPARK  
HERMSDORFER STRASSE**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Rechtsverbindlicher  
Bebauungsplan



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch</b> .....	<b>6</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO).....	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO) .....	10
2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO).....	11
2.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	11
2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).....	12
2.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
2.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	13
2.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	13
2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	17
2.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	18
2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	18
<b>3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung</b> .....	<b>19</b>
3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	19
3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) ...	19
3.3 Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).....	20
3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).	20
<b>4 Anhang zu den Textlichen Festsetzungen (Artenlisten)</b> .....	<b>21</b>
<b>5 Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien</b> .....	<b>24</b>
<b>6 Bearbeitungs- und Ausfertigungsvermerk</b> .....	<b>25</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der Neufassung des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit geltenden Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102), neu geregelt in Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997;
- Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG), in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. März 1996 (GVBl. S. 152), in der derzeit geltenden Fassung;
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1452), in der derzeit geltenden Fassung;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69), in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1695), in der derzeit geltenden Fassung;
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung;

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S. 2110) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. April 1997 (BGBl. I S. 805), in der derzeit geltenden Fassung.

## Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- eine Planurkunde im Maßstab 1:500,
- und diese Textliche Festsetzungen<sup>1</sup>.

Eine Begründung sowie der Landespflegerische Planungsbeitrag sind beigefügt.

---

<sup>1</sup> Die hierin enthaltenen Fußnoten stellen keine Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dar, sondern dienen lediglich als Empfehlung oder der Erläuterung.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)**

Das Plangebiet gliedert sich nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilbereiche **GE-1, GE-2, GE-3** und **GE-4**.

#### **2.1.1 GE-1 (Gewerbegebiet)**

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, sofern
  - der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw“) der Fläche tags (6:00 bis 22:00 Uhr) maximal **57,0 dB(A)** und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) maximal **42,0 dB(A)** beträgt und
  - sie keine anderen, das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigenden Emissionen (Geruch, Staub, Erschütterungen) verursachen;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für kirchliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>2</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

---

<sup>2</sup> Zu den Sortimenten mit zentrenbildendem Charakter - auch „innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - gehören nach einer Auflistung von Hatzfeld/Abel, dem Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen und dem Entwurf der „Leitlinien für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Region“, aufgestellt von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:

*Antiquitäten, Baby- und Kinderartikel, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Computer und Software, Devotionalien, Drogeriewaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrowaren (ohne Großgeräte), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Galanteriewaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Getränke, Glas, Haus- und Heimtextilien, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kunstgewerbe, Kürschnerwaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittel, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Multimedia, Musikalien, Nähmaschinen, Nahrungs- und Genussmittel, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe und Furnituren, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Stoffe, Textilien, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Waffen, Wasch- und Putzmittel, Wäsche, Wolle, Zeitschriften.*  
*Innenstadtrelevanz können auch folgende Sortimente haben:*  
*Campingartikel, Fahrräder, Mofas und Zubehör, Teppiche (ohne Teppichböden und sonstige Bodenbeläge) sowie Tiere und Zoobedarf.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>3</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, wenn die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu befürchten sind;
- 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.

### 2.1.2 GE-2 (Gewerbegebiet)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern
  - der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw“) der Fläche tags (6:00 bis 22:00 Uhr) maximal **57,0 dB(A)** und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) maximal **42,0 dB(A)** beträgt und
  - sie keine anderen, das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigenden Emissionen (Geruch, Staub, Erschütterungen) verursachen;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>4</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;

---

*Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter - auch „nicht-innenstadtrelevante Sortimente“ genannt - können demnach beispielsweise sein: Badeinrichtungen, Bau- und Heimwerkerartikel, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Büromöbel, Campingartikel, Düngemittel, Dünger, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektroinstallation, Elektrowerkzeuge, Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Freilandpflanzen, Gartengeräte, Gartenhäuser, Getränke (Kisten), Gitter, Herde und Öfen, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz- und Zubehör, Lacke, Lampen, Malerzubehör, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Naturhölzer, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Rollos, Sämereien, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Torf, Werkzeuge, Zäune, Zimmerpflanzen.*

*Fickert/Fieseler führt im Kommentar zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) dazu aus, dass diese subjektive Wertung nur ein grober Anhalt sein kann. Die Auffassungen, welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht, können sich im Einzelfall unterscheiden.*

<sup>3</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 2, Seite 6.

<sup>4</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 2, Seite 6.

- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>5</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, wenn die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu befürchten sind;
- 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.

### 2.1.3 GE-3 (Gewerbegebiet)

#### Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern
  - der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw<sup>A</sup>) der Fläche **tags** (6:00 bis 22:00 Uhr) maximal **62,0 dB(A)** und **nachts** (22:00 bis 6:00 Uhr) maximal **47,0 dB(A)** beträgt und
  - sie keine anderen, das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigenden Emissionen (Geruch, Staub, Erschütterungen) verursachen;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>6</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>7</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, wenn die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu befürchten sind;
- 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.

---

<sup>5</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 2, Seite 6.

<sup>6</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 2, Seite 6.

<sup>7</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 2, Seite 6.

#### 2.1.4 GE-4 (Gewerbegebiet)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern
  - der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> (Lw<sup>“</sup>) der Fläche **tags** (6:00 bis 22:00 Uhr) maximal **65,0 dB(A)** und **nachts** (22:00 bis 6:00 Uhr) maximal **50,0 dB(A)** beträgt und
  - sie keine anderen, das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigenden Emissionen (Geruch, Staub, Erschütterungen) verursachen;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für kirchliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit geringem oder keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>8</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;
- Einzelhandelsbetriebe, die auf Sortimente mit keinem zentrenbildenden Charakter beschränkt sind<sup>9</sup> und deren Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, wenn die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen nicht zu befürchten sind;
- 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.

---

<sup>8</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 2, Seite 6.

<sup>9</sup> Siehe Ausführungen unter Fußnote 2, Seite 6.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über

- die Grundflächenzahl (GRZ)<sup>10</sup> gemäß § 19 BauNVO,
- die Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>11</sup> gemäß § 20 BauNVO,
- die Zahl der Vollgeschosse<sup>12</sup> gemäß § 20 BauNVO,
- die Baumassenzahl (BMZ)<sup>13</sup> gemäß § 21 BauNVO und
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)<sup>14</sup> gemäß § 18 BauNVO

für die verschiedenen Teilbereiche<sup>15</sup> (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Ausnahme darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 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 10 m von der Baugrenze entfernt sind.

---

<sup>10</sup> Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Berechnungsmodalitäten des § 19 Abs. 4 BauNVO'90 zu beachten. Hiervon abweichende Bestimmungen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

<sup>11</sup> Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

<sup>12</sup> Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

<sup>13</sup> Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 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.

<sup>14</sup> Für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind die „Begriffsdefinitionen“ auf Seite 11 formuliert.

<sup>15</sup> Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend die im Bauland hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

	GRZ	GFZ	Vollge- schosse	BMZ	Gebäude- höhe
<b>GE-1</b>	0,8	2,4	II-III	-	12 m
<b>GE-2</b>	0,8	-	-	5,0	12 m
<b>GE-3</b>	0,8	-	-	5,0	12 m
<b>GE-4</b>	0,8	-	-	5,0	12 m

Begriffsdefinitionen zur Höhe der baulichen Anlagen

Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her (*d.h. in den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebieten **GE-1, GE-2 und GE-3***) - wird die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche (gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie) als Bezugspunkt herangezogen. Maßgebend für die Messung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Bei Erschließung des Gebäudes von der Bergseite her (*d.h. in den westlich und nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebiete **GE-1, GE-2, GE-3 und GE-4***) wird die Geländeoberfläche<sup>16</sup> als Bezugspunkt herangezogen. Die Gebäudehöhe - über der Geländeoberfläche - darf auf keiner Seite des Gebäudes 12 m überschreiten. Maßgebend für die Messung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut.

**2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
**(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**i.V.m. §§ 19, 20, 22 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

**2.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke**  
**(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke werden in den Teilbereichen **GE-1** und **GE-2** auf 2.000 m<sup>2</sup> und in den Teilbereichen **GE-3** und **GE-4** auf 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

<sup>16</sup> Geländeoberfläche wird definiert als die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, im Falle vorgenommener Abgrabungen als die modellierte Oberfläche des angrenzenden Geländes.

**2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen<sup>17</sup> nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

**2.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Behelfszufahrt“ (BHZ) ist gemäß der Funktion einer notbefahrbaren Zweitanbindung und nur für eine Befahrbarkeit in Ausnahmefällen auszubauen.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 7,50 m - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

Einfahrten zu den Grundstücken sind auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bis zu folgenden Höchstgrenzen zulässig: Pro Grundstück sind zwei Zufahrten mit einer Gesamteinfahrtsbreite von maximal 10 m zulässig, sofern keine sonstigen Bestimmungen entgegenstehen und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

---

<sup>17</sup> Hinweis: Nebenanlagen beinhalten auch Einfriedungen. Siehe dazu Festsetzungen unter „Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)“ auf Seite 20.

**2.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Flächen der **Bereiche D und F und H** werden als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt.

**2.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für die öffentlichen Grünflächen  
wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:

**Bereich B** »Gehölz«

**Bereich D** »Versickerung und Bepflanzung«

**Bereich H** »Verkehrsgrün (Bankett und Sickermulde)«

Für die privaten Grünflächen  
wird folgende Zweckbestimmung festgelegt:

**Bereich A** »Entsiegelung und Sukzession«

**Bereich C** »Streuobstwiese mit randlicher Hecke«

**Bereich E** »Kleingarten«

**Bereich F** »Eingrünung und Versickerung«

**Bereich G** »Trockenmauer«

**2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**2.9.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Niederschlagsabflüsse der befestigten und unbefestigten Flächen sind auf den einzelnen Grundstücken in den nicht überbauten Flächen und den Flächen zur Grundstückseingrünung durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Geländemulden zurückzuhalten und zu versickern.

Die Mulden sind mit einer Rasenmischung und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen.

Die Einleitung von Wasser in die Mulden darf erst nach der Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke erfolgen.

Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann.

Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist überschüssiges Wasser in die öffentlichen Flächen zu übergeben<sup>18</sup>.

## **2.9.2 Anlage einer Grün- und Versickerungsfläche (Bereich D)**

### **2.9.2.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**

Nicht auf den Grundstücken rückzuhaltende oder versickerbare Niederschläge sind möglichst über offene Gräben die öffentlichen Grünflächen des **Bereichs D** zu leiten.

Die in West-Ost-Richtung verlaufenden Gräben sind als maximal 30 cm tiefe Muldenkaskaden mit zwischenliegenden Querdämmen auszubauen.

Die Einleitung von Wasser in die Mulden darf erst nach der Ausbildung einer geschlossenen Krautschicht erfolgen.

Entlang der Böschungskrone des Grünstreifens entlang der B 42 ist ein Staugraben zur weiteren Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen, der das überschüssige Niederschlagswasser der Muldenkaskaden aufnimmt<sup>19</sup>. Dieser Graben ist in regelmäßigen Abständen durch Querwälle zu unterbrechen.

Nicht in diesem Graben zurückzuhaltendes Wasser soll über die Grabenschultern breitflächig in der Böschungsfäche versickern. Dort nicht versickerbares Wasser ist in einem weiteren Staugraben entlang des Hangfußes zu sammeln, zu versickern oder zurückzuhalten.

Überschüssiges Wasser ist der Kanalisation zu übergeben.

---

<sup>18</sup> Es wird empfohlen, das aus der Dachentwässerung anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit wie möglich als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von Grünflächen oder für die Toilettenspülung) zu verwenden. Ein Überlauf an das örtliche Entwässerungsnetz ist vorzusehen. Zum Schutz der Fundamente sollte das zu versickernde Wasser in Rinnen oder Rohrleitungen ca. 3-6 m von den Gebäuden weggeführt werden, zum Schutz vor Erosion sind die Ausläufe dieser Rinnen oder Rohre zu umpflastern. Die Mulden dürfen jeweils nur kurzzeitig überstaut sein, um die Entwicklung anaerober Verhältnisse und von Faulschlamm zu verhindern. Zur Erhöhung der Sickerfähigkeit kann der Oberboden mit Sand angereichert werden, bzw. durch einen stärker sandigen Oberboden ausgetauscht werden. Teile der Mulden können mit einer Sickerpackung und einem angeschlossenen Dränrohr versehen werden, damit sie sich in jedem Fall vollständig entleeren. Hierzu muss jedoch ein Mindestabstand vom Grundwasser von ca. 1,5 m eingehalten werden.

<sup>19</sup> Zur effektiveren Rückhaltung des Niederschlagswassers kann nach dem Abdecken des Oberbodens und der Vegetationsschicht zusätzlich eine Sickerpackung eingebaut werden, die mit Geotextilvlies einzuhüllen ist. Dabei ist auf einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser (etwa 1,5 m) zu achten. Da die Versickerung durch die belebte Oberbodenzone hindurch erfolgen muss, ist die Mulde mit einer mindestens 20 cm mächtigen (evtl. mit Sand angereicherten) Oberbodenschicht auszukleiden.

### 2.9.2.2 Bepflanzung der Fläche

Der **Bereich D** ist als extensive Wiese mit parkartigen Gehölzstrukturen anzulegen<sup>20</sup>. Die zwischen den beiden Gräben entlang der Böschungskrone und des Böschungsfußes liegende Fläche ist mit einer krautreichen Rasenmischung zu begrünen.

Auf ca. 30% der Fläche sind abwechslungsreich strukturierte Gehölzinseln anzulegen.

Diesen vorgelagert sind 2-3 m breite Saumbereiche anzulegen, die durch drei- bis fünfjährige Mahd gehölzfrei zu halten sind.

Die Gehölze sollen eine Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Etwa 10% der Fläche sind locker mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu überstellen.

Die Sträucher sind durchschnittlich alle zehn, maximal jedoch nach 25 Jahren auf den Stock zu setzen. Einzelne Bäume und Sträucher müssen als Überhälter stehen gelassen werden.

### 2.9.3 Anlage einer Streuobstwiese mit randlicher Hecke (Bereich C)

Je 120 m<sup>2</sup> Fläche ist ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Die Obstbäume sind durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen dauerhaft im Bestand zu sichern.

Die derzeitigen Ackerflächen sind mit einer krautreichen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen<sup>21</sup>.

Entlang der Grenze zu den überbaubaren Bereichen ist auf einer Grundfläche von 3 m Breite eine Hecke (mehrreihig) aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Hierzu sind je 10 lfd. m ein Laubbaum und acht Sträucher zu pflanzen.

### 2.9.4 Rückbau asphaltierter Wege und befestigter Flächen

Der Erschließungsweg im Westen des Plangebiets ist auf seiner Gesamtlänge einschließlich der begleitenden Stellplatz- und Nebenflächen durch den Rückbau von Decke, Pflasterbelag und Unterbau zu entsiegeln. Die aufgenommenen Materialien sind aus dem Plangebiet abzutransportieren.

Nach erfolgter Tiefenlockerung sind die unterliegenden Bodenflächen mit Oberboden aufzufüllen und entsprechend den textlichen Festsetzungen zu entwickeln.

---

<sup>20</sup> Hierzu können die Flächen entweder mit geringem Besatz beweidet oder zweimal pro Jahr ohne zusätzliche Düngung zu einem möglichst späten Termin gemäht werden (Mulchmahd). Falls gewünscht, können sie durch den Abtransport des Schnittguts ausgemagert werden.

<sup>21</sup> Hierzu können die Flächen entweder mit geringem Besatz beweidet oder zweimal pro Jahr ohne zusätzliche Düngung zu einem möglichst späten Termin gemäht werden (Mulchmahd). Falls gewünscht, können sie durch den Abtransport des Schnittguts ausgemagert werden.

### **2.9.5 Aufbau einer Trockenmauer (Bereich G)**

Entlang der Grenze der Schotterfläche und der nördlich gelegenen Vegetation ist eine ca. ein Meter hohe Trockenmauer aus autochtonem Schiefer oder Grauwacken anzulegen.

Die Steine sind locker und ohne Mörtelverfugung aufzuschichten. Dabei ist auf die Anlage einer Vielzahl von offenen Spalten, Fugen und Löcher zu achten. An südexponierten Stellen sind tiefe, bodengefüllte Fugen anzulegen. In anders exponierten Flächen sind größere Hohlräume und Fugen als Versteck und Brutplatz für kleinere Wirbeltiere anzubringen.

Auf den zurückgebauten Schotterflächen soll sich durch Sukzession ein thermophiler Saum aus Kräutern, Stauden und anfliegenden Gehölzkeimlingen entwickeln.

Bei Erreichen eines Verbuschungsgrades von ca. 60% sind die Gehölze abschnittsweise zurückzunehmen.

Langfristig ist ein Kraut- und Staudensaum mit einzelnen Gehölzgruppen anzulegen.

### **2.9.6 Bankett und Sickermulde (Bereich H)**

Zur Versickerung und Rückhaltung des Straßenabflußwassers sind die Straßenseitenmulden als Muldenkaskaden mit zwischenliegenden Querdämmen auszubauen.

Die Flächen sind mit geeigneten Rasenmischungen zu begrünen und durch entsprechende Pflege langfristig zu unterhalten.

Das nicht auf den privaten Grundstücksflächen versickerbare und zurückzuhaltende Niederschlagswasser darf in die Straßenseitenmulden eingeleitet werden.

Das nicht in den Straßenseitenmulden zu versickernde und zurückzuhaltende Niederschlagswasser ist in die Flächen des **Bereich D** abzuschlagen.

### **2.9.7 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen**

Bestehende Vegetationsflächen und Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und nachhaltig zu pflegen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste (Seite 21 ff.) zulässig<sup>22</sup>.

Pflanzausfälle außerhalb der durch Pflegehiebe ausdünnenden Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

---

<sup>22</sup> Auch für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

## **2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **2.10.1 Private Grundstücksflächen**

Entlang der Grundstücksgrenzen (**Bereich F**) sind umlaufend Pflanzungen anzulegen, die durch Zufahrten unterbrochen sein dürfen.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist je 12 lfd. m ein großkroniger Baum im Abstand von 1,5 bis 2 m vom Straßenrand zu pflanzen.

Die nicht an die Erschließungsstraßen angrenzenden Grenzen sind locker mit Gruppen aus Sträuchern, Großsträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sind drei Bäume und zwölf Sträucher zu pflanzen.

### **2.10.2 Stellplätze**

Je fünf Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß der im Anhang abgedruckten Artenliste (Seite 21 ff.) zu pflanzen.

Werden mehrere Parkreihen mit dazwischen liegenden Fahrgassen angeordnet, so sind zwischen zwei Parkstandreihen Grünstreifen in Form von Beeten von mindestens 2 m Breite anzulegen.

### **2.10.3 Öffentliche Grünflächen**

Entlang der B 42 ist bei Neuanpflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand von 3 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

### **2.10.4 Begrünung von Fassaden**

Je 50 m<sup>2</sup> der nicht durch Öffnungen gegliederten Wandflächen sind vier Kletterpflanzen zu pflanzen. Hierzu sind entsprechende Pflanzen zu verwenden, die zum Ranken eine Kletterhilfe benötigen.

### **2.10.5 Dachbegrünung**

Flachdächer ab 100 m<sup>2</sup> Fläche sind intensiv oder extensiv zu begrünen.

### **2.10.6 Qualitätsbestimmungen der Anpflanzungen**

Stellplatzflächen und Grünflächen entlang der Planstraße :

- Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Drahtballierung.

Pflanzungen in den Bereichen C, D und F:

- Laubbäume: Heister, zweimal verpflanzt, 150-200 cm Höhe, mit Ballen.

- Obstbäume: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang, mit Ballen.
- Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100 cm Höhe.

Bäume auf sonstigen Flächen der privaten Grundstücke:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

## **2.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plan entsprechend dargestellten flächigen Pflanzungen in den **Bereichen B, E und F** sind zu erhalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelbäume zu erhalten, sofern sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. Sämtliche zum Erhalt festgesetzten Bepflanzungen sind durch fachgerechte, nachhaltige Pflege langfristig im Bestand zu sichern, abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

### **3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung**

*(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Höhe von Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB)*

#### **3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

##### **3.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang zulässig. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Zinkblechverkleidungen zugelassen werden.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel oder/und durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern. Die Gliederung muss aus Elementen von mindestens 1 m Breite bestehen und sich über mindestens 20% der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mindestens 0,5 m betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.

##### **3.1.2 Farbgebung**

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude, Nebengebäude und Garagen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne zulässig.

Hiervon ausgenommen sind materialbedingte Farbtöne von zulässigen anderen Fassaden- und Wandmaterialien (beispielsweise Holz, Zinkblech o.ä.).

Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

#### **3.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Einzelstehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - dürfen eine Höhe von maximal 7,5 m und eine Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind an den Gebäuden 0,5 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Sie dürfen maximal 5% der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind in ihrer Größe auf maximal 10 m<sup>2</sup> begrenzt.

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

### **3.3 Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder für Stellplätze benötigt werden.

Stellplätze für Pkw sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten sind in Belagsarten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahekommen, wie beispielsweise Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Private bewegliche Müllbehälter müssen 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 abzapflanzen.

### **3.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken und transparente Zäune bis 2,25 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Ausnahmsweise können auch andere Einfriedungen zugelassen werden, sofern dies aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

#### 4 Anhang zu den Textlichen Festsetzungen (Artenlisten)

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

**Bäume in den Bereichen C, D, F  
 und für sonstige Pflanzmaßnahmen**

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feldulme

**Sträucher**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Gelegentliche Überschwemmung ertragende Arten  
 zur Bepflanzung von Sickermulden und Gräben**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Rankengewächse (Kletterhilfe wird benötigt)**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Fallopia aubertii	Windknöterich
Fallopia convolvulus	Gemeiner Windknöterich
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrose

**Obstbäume:**  
**Obstbaum-Hochstämme heimischer und regionaltypischer**  
**Sorten nach der Liste regionstypischer Obstsorten**  
**des Naturparks Nassau**

**Äpfel**

Boikenapfel  
Boskopp  
Danziger Kantapfel  
Geflammter Kardinal  
Gelber Bellefleur  
Goldrenette von Peasgood  
Hauxapfel  
Roter Bellefleur  
und andere Sorten der o.g. Liste

**Birnen**

Alexander Lucas  
Gellerts Butterbirne  
Gute Graue  
Madame Verte  
und andere Sorten der o.g. Liste

**Süßkirschen**

Büttners rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Werdersche Braune

**Walnüsse**

Franquette  
Mayette  
Parisiene

## **5 Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien**

- *Für die Gestaltung der Straße sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.*
- *Die Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) über die Abstände der baulichen Anlagen einschließlich der Werbeanlagen zu Bundesstraßen sind einzuhalten.*
- *Die Anliegergrundstücke sind entlang der freien Strecke der Bundesstraße lückenlos einzufrieden.*
- *Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.*
- *Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.*
- *Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz („Grenzabstände für Pflanzen“) zu beachten.*
- *Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.*
- *Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.*
- *Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.*

**6 Bearbeitungs- und Ausfertigungsvermerk**

**BEARBEITET:**



STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
BAUAMT - STADTPLANUNG



.....  
WINFRIED HOSS - STADTPLANER


IN ZUSAMMENARBEIT MIT

**ISU** IMMISSIONSSCHUTZ-STÄDTEBAU-UMWELTPLANUNG  
FLUGPLATZ - GEBÄUDE 301 - 54634 BITBURG

**AUSGEFERTIGT:**

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NEBST  
PLANUNTERLAGE GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN, DASS  
DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND  
DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN  
WURDEN. DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG  
UND DIESEM TEXT, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:





.....  
LAHNSTEIN, 18.11.99  
PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER



---

**BAULEITPLANUNG  
DER STADT LAHNSTEIN**

**ERSTE ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 29  
GEWERBEPARK  
HERMSDORFER STRASSE**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND BEGRÜNDUNG**

---

UMFANG: 360 SEITEN

Rechtsverbindlicher  
Bebauungsplan

Rechtsverbindlicher  
Bebauungsplan

<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Formelle Grundlagen</b>	<b>7</b>
1.1.1	Rechtsgrundlagen	7
1.1.2	Bestandteile der Planung	8
1.1.3	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	8
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch</b>	<b>9</b>
1.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.2.1.1	GE-1a und GE-1b (Gewerbegebiet)	9
1.2.1.2	GE-2 (Gewerbegebiet)	10
1.2.1.3	GE-3 (Gewerbegebiet)	10
1.2.1.4	SO (Sonstiges Sondergebiet: Einkaufszentrum)	11
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
1.2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
1.2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
1.2.5	Verkehrsflächen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
1.2.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	13
1.2.7	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
1.2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
1.2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
<b>1.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung</b>	<b>17</b>
1.3.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	17
1.3.2	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	17
1.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	18
1.3.4	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	18
<b>1.4</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>19</b>
<b>1.5</b>	<b>Artenlisten</b>	<b>21</b>
1.5.1	Laubbäume, Sträucher und Obstbäume	21
1.5.2	Rank- und Kletterpflanzen	24
<b>1.6</b>	<b>Lahnsteiner Liste (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)</b>	<b>25</b>
<b>1.7</b>	<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>29</b>
<b>2</b>	<b>Begründung</b>	<b>31</b>
<b>2.1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>31</b>
2.1.1	Lage des Plangebietes	31
2.1.2	Bestand	32
2.1.3	Entwicklung	33
<b>2.2</b>	<b>Planung</b>	<b>36</b>
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	36
2.2.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Lahnstein	38
2.2.3	Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse	42
2.2.4	Raumordnerische Prüfung	43
2.2.5	Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein	44
2.2.6	Landesplanerische Stellungnahme	45
2.2.7	Umweltbericht	45
2.2.8	Landschaftsplanerischer Beitrag	46
2.2.9	Geräuschkontingentierung („Lärmschutzgutachten“)	51
2.2.10	Verkehrsgutachten	52
<b>2.3</b>	<b>Erläuterung einzelner Festsetzungen</b>	<b>57</b>

2.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	57
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	62
2.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	63
2.3.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen .....	63
2.3.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	64
2.3.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	65
2.3.7	Örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung .....	65
<b>2.4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>68</b>
2.4.1	Aufstellungsbeschluss .....	68
2.4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	68
2.4.3	Beteiligung der Behörden .....	68
2.4.4	Erste Abwägung .....	69
2.4.5	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung .....	70
2.4.6	Öffentliche Auslegung .....	70
2.4.7	Zweite Abwägung .....	71
2.4.8	Satzungsbeschluss .....	72
2.4.9	Ausfertigung .....	72
2.4.10	Bekanntmachung .....	72
<b>2.5</b>	<b>Abwägungsrelevante Eingaben .....</b>	<b>73</b>
2.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	73
2.5.1.1	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	73
2.5.1.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	84
2.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	281
2.5.2.1	Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	281
2.5.2.2	Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	284
2.5.2.3	Verspätete Eingaben .....	285
<b>2.6</b>	<b>Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sowie Würdigung .....</b>	<b>286</b>
2.6.1	Thematik der Änderung zum Sondergebiet .....	293
2.6.2	Thematik der Art der baulichen Nutzung .....	308
2.6.2.1	Thematik der allgemein zulässigen Nutzungen im Baugebiet .....	308
2.6.2.2	Thematik der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet .....	309
2.6.2.3	Thematik der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet .....	310
2.6.2.4	Thematik der unzulässigen Nutzungen im Baugebiet .....	310
2.6.3	Thematik der Einhaltung des Immissionsschutzes .....	313
2.6.4	Thematik der Bauflächenfestsetzung .....	315
2.6.5	Thematik des Verkehrs und der Erschließung .....	316
2.6.5.1	Thematik der grundsätzlichen Belange des Verkehrs .....	316
2.6.5.2	Thematik des Verkehrsgutachtens .....	320
2.6.5.3	Thematik der gesicherten Erschließung .....	326
2.6.5.4	Thematik der Erschließung bestehender Betriebe .....	328
2.6.5.5	Thematik der Erschließung außerhalb gelegener Betriebe .....	329
2.6.6	Thematik der Einbeziehung von Flächen in den Geltungsbereich .....	331
2.6.7	Thematik des Maßes der baulichen Nutzung .....	333
2.6.7.1	Thematik der Grundflächenzahl GRZ .....	333
2.6.7.2	Thematik der Baumassenzahl BMZ .....	334
2.6.8	Thematik der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	335
2.6.9	Thematik der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	335
2.6.9.1	Thematik des Arten- und Biotopschutzes .....	336
2.6.9.2	Thematik des Verstoßes gegen Rechtsverordnungen .....	337
2.6.9.3	Thematik des Verstoßes gegen Landschaftsschutz und Welterbe .....	338
2.6.9.4	Thematik der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	339

2.6.10	Thematik der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen .....	339
2.6.11	Thematik der äußeren Gestaltung der Werbeanlagen.....	341
2.6.12	Thematik der Geologie und des Bergbaus.....	346
2.6.13	Thematik der Bodenordnung und Vermessung .....	347
2.6.14	Thematik des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes .....	348
2.6.15	Thematik des Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor .....	350
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>353</b>
<b>4</b>	<b>Bearbeitungsvermerk .....</b>	<b>357</b>
<b>5</b>	<b>Anhang: Umweltbericht.....</b>	<b>359</b>

Rechtsverbindlicher  
Bebauungsplan

# 1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Formelle Grundlagen

### 1.1.1 Rechtsgrundlagen

*In der zum Zeitpunkt zu Beginn der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung in alphabetischer Reihenfolge*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in der ab 21. Juni 2013 geltenden Fassung;
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Mai 2013 (GVBl. S. 139);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) - in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734);
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106);
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Gesetz vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

### 1.1.2 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Planzeichnung** im Maßstab 1:500;
- diese **Textlichen Festsetzungen** (Seite 7 bis 29).

Beigefügt ist:

- diese **Begründung** (Seite 31 bis 350) mit **Umweltbericht** (ab Seite 359), erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, November 2013 (31 Seiten) sowie den weiteren paginierten Bestandteilen:
- **Landschaftsplanerischer Beitrag**, erstellt durch Dr. Sprengnetter und Partner, April 2013, Verfasser Erhard Wilhelm (58 Seiten, 2 Pläne, Blatt 000033-000092);
- **Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 und Machbarkeitsstudie** für den Gewerbepark „Hermsdorfer Straße in Lahnstein“, erstellt durch Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 23. Mai 2013, Bearbeiter D. Pies (71 Seiten, Blatt 000092-000163);
- **Verkehrsgutachten**, erstellt durch VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Juni 2013, Bearbeiter M. Werhan und P. Berens (57 Seiten, Blatt 000164-000219);
- **Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse** für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lahnstein, erstellt durch Stadt+Handel, 9. Dezember 2011; Verfasser Marc Föhrer und Andreas Q. Schuder (51 Seiten, Blatt 000220-000270);
- **Raumordnerisches Prüfungsergebnis** gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPlG für das Vorhaben „Ansiedlung Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkefachmarkt und weiteren Fachmärkten“ in der Stadt Lahnstein, Bereich Hermsdorfer Straße, herausgegeben durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, 27. August 2012 (30 Seiten, Blatt 000280-000309) sowie nachrichtlich der dazugehörige Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG vom 8. Februar 2012 ohne dort genannte Anlagen (9 Seiten, Blatt 000271-000279).

### 1.1.3 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

- Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes werden alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des gleichnamigen rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben bzw. 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 zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilgebiete GE-1a, GE-1b, GE-2, GE-3 sowie SO.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45 691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiet	L(EK) tags	L(EK) nachts
GE-1a und GE-2	57 dB(A)	42 dB(A)
GE-1b und SO	63 dB(A)	48 dB(A)
GE-3	62 dB(A)	47 dB(A)

#### 1.2.1.1 GE-1a und GE-1b (Gewerbegebiet)

Das Gewerbegebiet GE-1 dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke;
- Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.6 auf Seite 25) mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2, aber nicht mehr  $VK = 600$  Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
- 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:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordellbetriebe;

- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

### 1.2.1.2 GE-2 (Gewerbegebiet)

Das Gewerbegebiet GE-2 dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale 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:

- Einzelhandelsbetriebe;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

### 1.2.1.3 GE-3 (Gewerbegebiet)

Das Gewerbegebiet GE-3 dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.76.1 tlw. nach WZ 2008*) mit einer Verkaufsfächenzahl (VKZ) von 0,2, aber nicht mehr VK = 600 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale 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:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe;
- Bordellbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

#### 1.2.1.4 SO (Sonstiges Sondergebiet: Einkaufszentrum)

Das Sonstige Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig ist:

Einkaufszentrum mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2, aber nicht mehr als  $VK = 4.560$  Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die einzelnen Sortimente gemäß Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.6 auf Seite 25) und Nummer nach WZ 2008 (*Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008*) sind mit ihren Verkaufsflächen auf jeweils maximale Anteile an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums beschränkt:

- Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 nach WZ 2008*) und Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.75 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von achtunddreißig Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als  $VK = 1.800$  Quadratmeter;
- Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln: Getränke (*innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.2 tlw. nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von elf Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als  $VK = 500$  Quadratmeter;
- Einzelhandel mit Bekleidung (*innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.71 nach WZ 2008*) und Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren (*innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.72 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von dreizehn Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als  $VK = 580$  Quadratmeter;

- Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken unter anderem, Bettdecken, Kopfkissen unter anderem, Bettwaren (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.51 tlw. nach WZ 2008*) und Einzelhandel mit Wohnmöbeln (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.59.1 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von siebzehn Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als VK = 800 Quadratmeter;
- Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (*nicht-innenstadtrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste, Nr. 47.76.2 nach WZ 2008*) mit einem maximalen Anteil von dreizehn Prozent an der zulässigen Verkaufsfläche des Einkaufszentrums, aber nicht mehr als VK = 600 Quadratmeter;

Innenstadtrelevante Sortimente gemäß Lahnsteiner Liste (Abschnitt 1.6 auf Seite 25) dürfen auf einer Fläche von jeweils zehn Prozent der Verkaufsfläche, aber nicht mehr als achtzig Quadratmeter, als Randsortimente angeboten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke;
- Anlagen für 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)<sup>1</sup>

- In allen Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung als Höchstgrenze festgesetzt über
  - die Grundflächenzahl GRZ = 0,6 (gemäß § 19 BauNVO) und
  - die Baumassenzahl BMZ = 5,0 (gemäß § 21 BauNVO).

---

<sup>1</sup> Der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 in das Baugesetzbuch angefügte § 248 BauGB (Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) erklärt, dass in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

- Die Höhe der baulichen Anlagen in allen Baugebieten richtet sich als „Örtliche Bauvorschrift nach der Landesbauordnung“ gemäß Abschnitt 1.3.1 über die Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) auf Seite 17.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

- In allen Baugebieten müssen Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen (außer Einfriedungen) nach § 14 Abs. 1 BauNVO einen Mindestabstand von einem halben Meter zu öffentlichen Flächen einhalten. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Fläche durch eine Einfriedung unmöglich gemacht ist.

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

- Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

### **1.2.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Die Behandlung des Niederschlagswassers in allen Baugebieten hat unter Beachtung des Landeswassergesetzes, der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Stadt Lahnstein<sup>2</sup> und den entsprechenden Festsetzungen des Abschnittes 1.2.8 (Seite 14) zu erfolgen.
- Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet SO ist in die festgesetzte Grünfläche mit der Kennzeichnung R/V (Rückhaltung und Versickerung) zu führen. Das Versickerungsbecken ist mit einem Notüberlauf von maximal fünf Liter pro Sekunde (5 l/s) an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

---

<sup>2</sup> *Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung vom 30. Juni 2010, woraus insbesondere § 5 Abs. 5 zu zitieren ist: Die Stadt Lahnstein kann nach Maßgabe der der Niederschlagswasserbeseitigung zugrunde liegenden Entwässerungsplanung die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge dies insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die Stadt Lahnstein kann den Ausschluss der Einleitung nach Satz 1 auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen.*

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

- Die Grünflächen tragen die Zweckbestimmung:
  - **Kennzeichnung B** - „Gehölz“
  - **Kennzeichnung C** - „Streuobstwiese mit randlicher Hecke“
  - **Kennzeichnung E** - „Kleingarten“  
Der „Kleingarten“ setzt eine nicht gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung - insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf - mit der dafür notwendigen Ausstattung voraus. Dazu gehört unter anderem eine Unterbringungsmöglichkeit für Gartengeräte (Laube) bis maximal zwölf Quadratmeter Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz.
  - **Kennzeichnung R/V** - „Fläche für Rückhaltung und Versickerung“
- Die Grünflächen sind entsprechend den unter Abschnitt 1.2.8 (Seite 14) getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Grünflächen mit der Kennzeichnung B und C sind jegliche Befestigungen, Zugänge und Zufahrten, bauliche Anlagen und Werbeanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- Innerhalb aller Grünflächen sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von zwei Meter in transparenter Form (mindestens achtzig Prozent der Anichtsfläche „durchsehbar“) einschließlich eines festen Sockels bis 25 cm Höhe zulässig.
- Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen können innerhalb aller Grünflächen als Ausnahme zugelassen werden.

### 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)

- In allen Baugebieten ist das Niederschlagswasser der befestigten und unbefestigten Flächen auf den einzelnen Grundstücken in den nicht überbauten Flächen durch die belebte Oberbodenzone hindurch in flachen Geländemulden zurückzuhalten und versickern zu lassen. Die Beachtung der Hinweise und Empfehlungen (Seite 19) wird empfohlen.
- Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet SO ist in die festgesetzte Grünfläche mit der Kennzeichnung R/V (Rückhaltung und Versickerung) zu führen.
- Das Niederschlagswasser aus den Baugebieten GE-1, GE-2 und GE-3 kann auf den jeweiligen Baugrundstücken (beispielsweise in Mulden, Rigolen, offenen und geschlossenen Gräben) zurückgehalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden, wenn eine Versickerung infolge von schwach bis sehr schwach durchlässigem Untergrund nicht möglich ist.
- Eine maximale Drosselabflussspende wird festgesetzt im Baugebiet GE-2 mit acht Liter pro Sekunde und Hektar (8 l/s\*ha) und im Baugebiet GE-1b mit dreizehn Liter pro Sekunde und Hektar (13 l/s\*ha).

*(Hinweis: In der satzungsbeschlossenen Fassung waren die beiden Gebietsbezeichnungen irrtümlich vertauscht.)*

- In allen Baugebieten dürfen mindestens zehn Prozent der Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf drei Viertel dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen mit standortgerechten Pflanzen aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 21) anzulegen.  
Je zehn Quadratmeter ist ein Strauch und je einhundert Quadratmeter zusätzlich ein einheimischer Laubbaum aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 21) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In allen Baugebieten ist entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen (im Schnitt) je zwölf laufende Meter im Abstand von maximal zwei Metern ein Baum aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 21) zu pflanzen.
- In allen Baugebieten sind entlang der übrigen Grundstücksgrenzen jeweils drei Meter breite Gehölzpflanzungen mit Gruppen aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (als Heister oder Hochstämme) aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 21) anzulegen. Je einhundert Quadratmeter des Gehölzstreifens sind drei Bäume und zwölf Sträucher zu pflanzen.
- In allen Baugebieten ist bei Stellplatzanlagen für jeweils sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 21) 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.  
Werden mehrere Parkreihen mit dazwischen liegenden Fahrgassen angeordnet, so sind zwischen zwei Parkstandreihen Grünstreifen in Form von Beeten von mindestens zwei Metern Breite anzulegen.
- In allen Baugebieten sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versätze in der Gebäudefront vertikal gegliedert, je zehn Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus der Artenliste 1.5.2 (Seite 24) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung B ist der Gehölzbestand zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Von dem Erhaltungsgebot kann abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich ist.
- Innerhalb der Grünfläche mit der Kennzeichnung C wird die Anlage einer Streuobstwiese mit randlicher Hecke empfohlen:
  - Je 120 m<sup>2</sup> Fläche ist ein regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Obstbäume sind durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen dauerhaft im Bestand zu sichern.
  - Die Flächen sind mit einer krautreichen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

- Entlang der Grenzen zu den angrenzenden Baugebieten ist auf einer Grundfläche von drei Meter Breite eine Hecke (mehrrichtig) aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Hierzu sind je zehn laufende Meter ein Laubbaum und acht Sträucher zu pflanzen. Bei Erreichen eines Verbuschungsgrades von etwa sechzig Prozent sind die Gehölze abschnittsweise zurückzunehmen.
- Allgemeine Vorgaben zur Bepflanzung
  - Bei der Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten aus der Artenliste 1.5.1 (Seite 21) zu verwenden.
  - Folgende Mindestsortierungen sind vorgeschrieben:
    - \* Obstbäume: dreimal verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang;
    - \* Sonstige Laubbäume: dreimal verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang;
    - \* Heister: zweimal verpflanzt, 150-200 cm Höhe;
    - \* Sträucher: zweimal verpflanzt, 60-100 cm Höhe.
  - Jedem Baum muss eine vor Verdichtung geschützte, mit durchwurzelbarem und Korngrößenstabilem Substrat gefüllte Baumgrube von mindestens zehn Kubikmeter Volumen und mindestens sieben Quadratmeter offener Bodenoberfläche zur Verfügung stehen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens drei Meter betragen.
  - Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
  - Die Beachtung der Hinweise und Empfehlungen (Seite 19) wird empfohlen.

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

- Auf den in Planzeichnung als solche festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungsrechte (NR) einzutragen:
  - auf der Fläche NR-1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit;
  - auf der Fläche NR-2 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Lahnstein;
  - auf der Fläche NR-3 ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahnstein;
  - auf der Fläche NR-4 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lahnstein.

### 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 allen Baugebieten ist für die Höhe der baulichen Anlagen die maximale „Gebäudehöhe“ mit zwölf Meter festgesetzt, 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. Geländeoberfläche wird definiert als die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, im Falle vorgenommener Abgrabungen als die modellierte Oberfläche des angrenzenden Geländes.  
Als Ausnahme darf die festgesetzte maximale „Gebäudehöhe“ um bis zu fünfundzwanzig Prozent überschritten werden, wenn es sich dabei um technische Aufbauten handelt, die in der Summe ihrer Grundflächen höchstens zehn Prozent der Grundfläche des Gebäudes betragen und mindestens zehn Meter von der nächstliegenden Baugrenze entfernt sind.
- In allen Baugebieten 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 allen Baugebieten 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 zwanzig Prozent der Länge der Fassade erstrecken. Vor- und Rücksprünge müssen mindestens fünfzig Zentimeter betragen. Glasbänder können auch flächenbündig angeordnet werden.
- In allen Baugebieten 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 allen Baugebieten dürfen einzeln stehende Werbeträger - mit Ausnahme von Fahnen - eine Höhe von maximal 7,50 m und eine Ansichtsfläche von jeweils acht Quadratmeter nicht überschreiten.

- Im Sondergebiet SO ist ausnahmsweise jeweils ein einzeln stehenden Werbeträger auf einer Grundstücksfläche von einem Hektar zulässig, der eine Höhe von maximal zwölf Meter und einer Ansichtsfläche von acht Quadratmeter nicht überschreitet, der nicht mehr als dreißig Meter von der westlichen (parallel zur B 42 gewandten) Baugrenze entfernt ist und keine Lichtwerbung in die zwischen den Himmelsrichtungen Nord-Nord-Ost - NNO - und Süd-Süd-Ost - SSO - (rechtsdrehend im Uhrzeigersinn) liegende Fläche orientiert.
- In allen Baugebieten sind Werbeanlagen an Gebäuden mindestens fünfzig Zentimeter unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe anzubringen.  
Sie dürfen nicht mehr als fünf Prozent der Fläche der jeweiligen Fassade einnehmen und sind in ihrer Größe jeweils auf maximal zehn Quadratmeter begrenzt.
- In allen Baugebieten 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 allen Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder für Stellplätze benötigt werden.

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

- In allen Baugebieten 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 (mindestens achtzig Prozent der Ansichtsfläche „durchsehbar“) ausgeführt wird.
- Hinweis: An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit „Mindestsichtfelder“ von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Diese ergeben sich nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95“ aus fahrdynamischen Modellen und sind daher von der Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs abhängig. Die hierfür zu bemessende Anfahrtsicht muss ein Kraftfahrer haben, der mit einem Augabstand von drei Metern vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet, um mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren zu können. Dies ist gewährleistet, wenn Sichtdreiecke freigehalten werden, deren Schenkellängen in der übergeordneten Straße (in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit) der Tabelle 14 (EAE 85/95 auf Seite 62) zu entnehmen sind.

## 1.4 Hinweise und Empfehlungen

- 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.

- Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt für den Fall von Neubaumaßnahmen oder größeren Umbauten die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.
- 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.
- Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbisschäden und Wühlmausfraß zu schützen. Bis zu einer Standzeit von zehn Jahren sind jährlich Aufbau- bzw. Erziehungsschnitte durchzuführen. Ab einer Standzeit von mehr als zehn Jahren sind alle vier Jahre Instandhaltungsschnitte durchzuführen. Bei Verwendung von Wildobst und bei Kirschen kann auf die Erziehungsschnitte verzichtet werden. Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd darf frühestens im Juni erfolgen; das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist bei der Flächenunterhaltung nicht zulässig. Ab einer Wuchshöhe von über drei Metern können die Strauchpflanzungen in einem Anteil von jährlich maximal einem Fünftel des Gehölzbestands „auf den Stock gesetzt“ werden.
- 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 Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (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.

## 1.5 Artenlisten

### 1.5.1 Laubbäume, Sträucher und Obstbäume

		3	4	5	6	7	sonnig	halb-schattig	schattig	
<b>Acer campestre</b>	Feld-Ahorn	x	x	(x)	x	x	x	x	x	Baum II. Ordnung / Heister
<b>Acer platanoides</b>	Spitz-Ahorn		x	x			x	x		Baum I. Ordnung
<b>Acer pseudoplatanus</b>	Berg-Ahorn		x	(x)			x	x		Baum I. Ordnung
<b>Aesculus hippocastanum</b>	Roskastanie		x	(x)			x	x	x	Baum I. Ordnung
<b>Betula pendula</b>	Hänge-Birke			(x)		x	x			Baum I. Ordnung
<b>Buddleia Hybriden</b>	Sommerflieder					x	x			Strauch
<b>Carpinus betulus</b>	Hainbuche	x	x	(x)	x	x	x	x	x	Baum II. Ordnung / Heister
<b>Cornus sanguinea</b>	Blut-Hartriegel	x				x	x	x	x	Strauch
<b>Corylus avellana</b>	Haselnuss	x				x	x	x		Strauch
<b>Corylus colurna</b>	Baum-Hasel			x		x	x			Baum
<b>Crataegus monogyna</b>	Eingriffeliger Weißdorn	x				x	x	x		Strauch
<b>Crataegus crusgalli</b>	Hahnensporn-Weißdorn			x	x	x	x	x		Baum II. Ordnung
<b>Crataegus laevigata</b>	Echter Rotdorn	x		(x)	x	x	x	x		Baum II. Ordnung / Heister
<b>Cytisus scoparius</b>	Besen-Ginster					x	x			Strauch

- <sup>3</sup> Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der Baugrundstücke  
<sup>4</sup> Baumpflanzungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen  
<sup>5</sup> Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen  
<sup>6</sup> Strauchpflanzungen am Rand der Streuobstwiese  
<sup>7</sup> Obstbaumpflanzungen in der Streuobstwiese

**ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ARTENLISTEN**

		3	4	5	6	7	sonnig	halb-schattig	schattig	
<b>Euonymus europaeus</b>	Pfaffenhütchen	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
<b>Frangula alnus</b>	Faulbaum	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
<b>Fraxinus excelsior</b>	Esche		(x)	(x)			x	x		<i>Baum I. Ordnung</i>
<b>Hedera helix</b>	Efeu					x		x	x	<i>Bodendecker</i>
<b>Ligustrum vulgare</b>	Liguster	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
<b>Lonicera xylosteum</b>	Rote Heckenkirsche	x				x	(x)	x	(x)	<i>Strauch</i>
<b>Mahonia aquifolium</b>	Mahonie					x	x	x	x	<i>Strauch</i>
<b>Malus sp.</b>	Zierapfel			(x)		x	x	x		<i>Baum II. Ordnung</i>
<b>Philadelphus coronarius</b>	Pfeifenstrauch					x	x	x		<i>Strauch</i>
<b>Pyrus calleryana</b>	Stadtbirne			x	x	x	x	x		<i>Baum II. Ordnung</i>
<b>Pyrus communis</b>	Wildbirne	x				x	x	x		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
<b>Pyrus malus</b>	Wildapfel	x				x		(x)		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
<b>Prunus avium</b>	Vogel-Kirsche	x	x		x	x	x	x		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
<b>Quercus robur</b>	Stiel-Eiche	x	x	x			x	(x)		<i>Baum I. Ordnung / Heister</i>
<b>Ribes nigrum</b>	Schwarze Johannisbeere					x		x	x	<i>Strauch</i>
<b>Ribes uvacrispa</b>	Wilde Stachelbeere	x				x		x	x	<i>Strauch</i>
<b>Rosa canina</b>	Hunds-Rose	x				x	x	(x)		<i>Strauch</i>
<b>Rosa ssp.</b>	Rose in Sorten					x		x		<i>Strauch</i>
<b>Rubus fruticosus</b>	Brombeere					x		x	x	<i>Strauch</i>
<b>Rubus idaeus</b>	Himbeere	x				x	x	x		<i>Strauch</i>
<b>Salix caprea</b>	Salweide	x				x	x	x		<i>Strauch</i>

**ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ARTENLISTEN**

		3	4	5	6	7	sonnig	halb-schattig	schattig	
<b>Sambucus nigra</b>	Schwarzer Holunder	x				x	x	(x)		<i>Strauch</i>
<b>Sambucus racemosa</b>	Trauben-Holunder	x					x	x		<i>Strauch</i>
<b>Sorbus aucuparia</b>	Eberesche	x	x		x	x	x	x		<i>Baum II. Ordnung / Heister</i>
<b>Spiraea x arguta</b>	Scheinspiere					x	x	x		<i>Strauch</i>
<b>Syringa Hybriden</b>	Flieder					x	x	(x)		<i>Strauch</i>
<b>Symphoricarpos racemosus</b>	Schneebeere					x	x	x		<i>Strauch</i>
<b>Tilia cordata</b>	Winter-Linde		x	x			x	x		<i>Baum I. Ordnung</i>
<b>Ulmus glabra (gegen Ulmenkrankheit resistente Sorten)</b>	Feld-Ulme		x				x	x		<i>Baum I. Ordnung</i>
<b>Viburnum opulus</b>	Gemeiner Schneeball	x				x	x	x	x	<i>Strauch</i>
<b>Malus ssp.</b>	Apfel in Sorten				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>
<b>Pyrus ssp.</b>	Birne in Sorten				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>
<b>Juglans regia</b>	Walnuss in Sorten				(x)	(x)	x	x		<i>Obstbaum</i>
<b>Prunus ssp.</b>	Kirsche in Sorten (Süßkirsche)				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>
<b>Prunus ssp.</b>	Hauszwetschge in Sorten				x	x	x	x		<i>Obstbaum</i>

1.5.2 Rank- und Kletterpflanzen

		selbstklimmend	mit Rankhilfe	überlagernd	Höhe	sonnig	halbschattig	schattig
<b>Clematis vitalba (Hybr.)</b>	Waldrebe		x		zwei bis vier Meter	x	x	
<b>Hedera helix</b>	Efeu	x		x			x	x
<b>Hydrangea petiolaris</b>	Kletterhortensie	(x)	x	x	sieben bis neun Meter	x	x	
<b>Jasminum nudiflorum</b>	Winterjasmin			x	zwei bis drei Meter	x	x	
<b>Lonicera x heckrotii</b>	Geißblatt		x		zwei bis vier Meter	x	x	
<b>Parthenocissus quinquefolia</b>	Wilder Wein	x	x		acht bis neun Meter	x	x	
<b>Polygonum auberti</b>	Knöterich		x	x	zwölf bis vierzehn Meter		x	x
<b>Rosa ssp.</b>	Kletterrose		x		zwei bis vier Meter	x		
<b>Vitis ssp.</b>	Wein		x	x	fünf bis sechs Meter	x		
<b>Wisteria sinensis</b>	Blauregen		x		zehn bis zwölf Meter	x	x	

## 1.6 Lahnsteiner Liste (Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept)<sup>8</sup>

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

<sup>8</sup> Übernommen aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lahnstein, beschlossen durch den Stadtrat in der Sitzung am 17. Dezember 2012.

**ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN LAHNSTEINER LISTE (SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT)**

<b>Kurzbezeichnung / Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.)</i>
<b>Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche</b>	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>
<b>Musikinstrumente und Musikalien</b>	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
<b>Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf</b>	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
<b>Schuhe, Lederwaren</b>	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
<b>Spielwaren</b>	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
<b>Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)</b>	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln, hier ohne: Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote</i>
<b>Telekommunikationsartikel</b>	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
<b>Uhren und Schmuck</b>	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
<b>Unterhaltungselektronik</b>	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
<b>Waffen, Jagdbedarf und Angeln</b>	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>
<b>Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände</b>	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-, Korb-, Korb- und Flechtwaren</i>

**Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

<b>(Schnitt-)Blumen</b>	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, hier nur: Blumen</i>
-------------------------	----------------	--

**ENTWURF ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN LAHNSTEINER LISTE (SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT)**

<b>Kurzbezeichnung / Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
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

**Nicht innenstadtrelevante Sortimente<sup>9</sup>**

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

<sup>9</sup> 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 ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29 - GEWERBEPARK HERMSDORFER STRASSE**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN LAHNSTEINER LISTE (SORTIMENTSLISTE AUS DEM EINZELHANDELSKONZEPT)**

<b>Kurzbezeichnung / Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
	aus 47.52.154	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten</i>
<b>Kfz-Zubehör</b>	45.32	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>
<b>Kinderwagen</b>	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren</i>
<b>Leuchten / Lampen</b>	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten</i>
<b>Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)</b>	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
<b>Möbel</b>	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>
<b>Motorräder und Zubehör</b>	45.40	<i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör</i>
<b>Pflanzen und Samen</b>	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, hier nur: Einzelhandel mit Blumen</i>
<b>Teppiche (ohne Teppichböden)</b>	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>
<b>Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</b>	47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
<b>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt</b>	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel, soweit anderweitig nicht genannt, hier nur: Einzelhandel mit Non-Food-Waren, soweit anderweitig nicht genannt</i>

## 1.7 Ausfertigungsvermerk

### AUSFERTIGUNG

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

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



*P. Labonte*

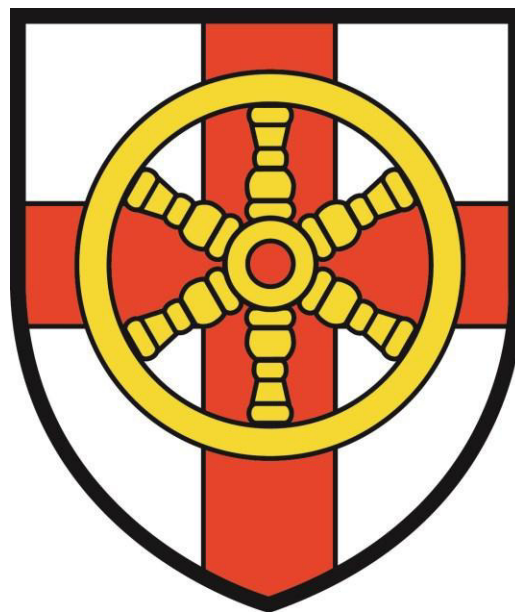
LAHNSTEIN, 17.02.2014

PETER LABONTE - OBERBÜRGERMEISTER

---

**BAULEITPLANUNG  
DER STADT LAHNSTEIN**

**ZWEITE ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 29  
GEWERBEPARK  
HERMSDORFER STRASSE**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
GELTUNGSBEREICH | BEGRÜNDUNG**

---

<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Formelle Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Bestandteile der Planung.....	3
1.1.2	Verfahren .....	3
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch.....</b>	<b>4</b>
1.2.1	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 2 BauGB).....	4
1.2.2	Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen .....	4
1.2.3	Darstellung der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 herausgenommenen Flächen .....	4
<b>1.3</b>	<b>Ausfertigungsvermerk.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage des Plangebietes .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestand.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>10</b>
2.4.1	Aufstellungsbeschluss.....	10
2.4.2	Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung .....	10
2.4.3	Satzungsbeschluss .....	11
2.4.4	Ausfertigung .....	11
2.4.5	Bekanntmachung .....	11
<b>3</b>	<b>Bearbeitungsvermerk.....</b>	<b>12</b>

# 1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Formelle Grundlagen

*In den zum Zeitpunkt zu Beginn der Veröffentlichung im Internet / Öffentlichen Auslegung geltenden Fassungen.*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287);
- Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88);
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1.1.1 Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Diese Textlichen Festsetzungen  
mit einer zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereiches.

Beigefügt ist:

- Eine Begründung (ab Seite 8).

### 1.1.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB, da sich der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, 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 der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Desweiteren wird in diesem vereinfachten Verfahren von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abzusehen.

## **1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**

### **1.2.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 2 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung sind durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt (siehe Seite 5).

### **1.2.2 Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden aufgehoben. Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

### **1.2.3 Darstellung der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 herausgenommenen Flächen**

Nachrichtliche zeichnerische Überlagerung des Bebauungsplanes mit dem Änderungsbe-  
reich (Seite 6).





### 1.3 Ausfertigungsvermerk

#### **AUSFERTIGUNG**

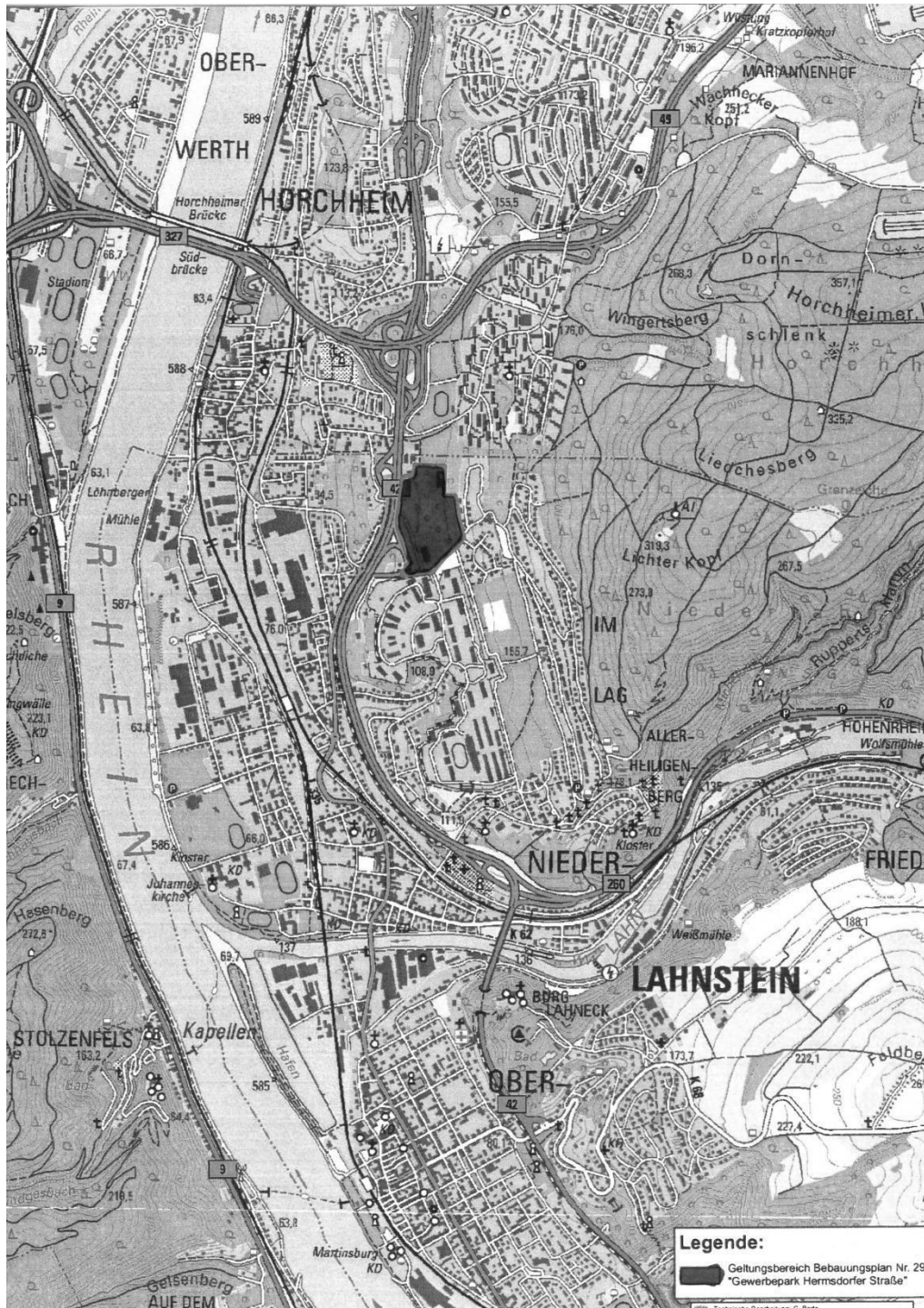
ES WIRD BESTÄTIGT,  
DASS DIESE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN GEGENSTAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS WAREN,  
DASS DIE FESTSETZUNGEN MIT DEM WILLEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMEN UND  
DASS DIE VORGESCHRIEBENEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN.

**DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:**

LAHNSTEIN, 23. SEPTEMBER 2025  
GEZ. LENNART SIEFERT  
OBERBÜRGERMEISTER

## 2 BEGRÜNDUNG

### 2.1 Lage des Plangebietes



## 2.2 Bestand

*Der Bebauungsplan Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße - entstand in den Jahren 1996 bis 1999. Er setzte dort ein Gewerbegebiet fest. Nachdem sich über Jahre keine solche Nutzung entwickeln konnte, wurde in der Zeit zwischen 2010 und 2014 eine (erste) Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, die den „Stammplan“ durch eine Neukonzeption ersetzte. So wurde das Baurecht für die nunmehr dort vorhandene Einzelhandelsnutzung geschaffen.*

*Teil dieser Änderung war auch eine Flächensicherung für eine optimierte verkehrliche Anbindung des Gebietes im Bereich der Auffahrt zur Bundesstraße B 42.*

## 2.3 Planung

*Die vom damaligen Vorhabenträger des geänderten Baugebiets umgesetzte und finanzierte Einmündung (Rechtsabbiegespur, Insel) hat sich allerdings in den letzten zehn Jahren als nicht mehr ausreichend erwiesen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Rittersturz-Kaserne durch zusätzliche Dienstposten aufgewertet wurde und der Verkehr dort hin so stark zugenommen hat, dass sich zu Spitzenzeiten Rückstaus bilden.*

*Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) plant daher - unter Beteiligung der Stadtverwaltung Lahnstein - die Errichtung eines Kreisverkehrs mit je einem zusätzlichen Bypass für den Abbiegeverkehr in Richtung Koblenz sowie für den Geradeausverkehr zur Hermsdorfer Straße. Der LBM hat seine Planungen soweit fertiggestellt und den dafür notwendigen Grunderwerb getätigt. Das Baurecht wird der LBM über ein eigenes Abstimmungsverfahren geschaffen.*

*Allerdings deckt der Bebauungsplan Nr. 29 mit seinen Festsetzungen eine Fläche ab, die nun vom LBM beansprucht wird. Es ist daher erforderlich, diese Fläche aus dem Bebauungsplan zu entlassen, damit sie durch das vom LBM zu schaffende Straßenbaurecht erneut belegt werden kann. Die Unterlagen der Bebauungsplan-Änderung beinhalten nicht die Planung des Kreisverkehrs.*

## 2.4 Verfahren

### 2.4.1 Aufstellungsbeschluss

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 24. April 2025 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße - dahingehend zu ändern, dass eine Fläche aus seinem Geltungsbereich herausgenommen wird.*

*Der Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der anstehenden Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung (Abschnitt 2.4.2) am 1. August 2025 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 31 bekannt gemacht.*

*Die Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da sich der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.*

*Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.*

*Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, 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 der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.*

*Desweiteren wird in diesem vereinfachten Verfahren von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abzusehen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.*

### 2.4.2 Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung

*Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom Mittwoch, den 6. August bis Freitag, den 5. September 2025 im Internet veröffentlicht. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, lautet: <https://www.lahnstein.de/aktuelles/>.*

*Es wurde darauf hingewiesen,*

- *dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,*
- *dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,*

- *dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und*
- *dass andere leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen, nämlich eine öffentliche Auslegung der Unterlagen in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Lahnstein durchgeführt wird.*

*Diese öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom Mittwoch, den 6. August bis Freitag, den 5. September 2025 in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Lahnstein, Verwaltungsgebäude Didierstraße 21c, Raum 10 im Erdgeschoss, montags bis mittwochs von 8:30-11:30 Uhr und 14:00-16:00 Uhr, donnerstags von 8:30-11:30 Uhr und 14:00-17:30 Uhr sowie freitags von 8:30-11:30 Uhr.*

*Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.*

*Die Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung wurden darüber hinaus über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.*

*Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischen Weg am 1. August 2025 durch Email benachrichtigt.*

*Es wurden keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben.*

#### **2.4.3 Satzungsbeschluss**

*Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 18. September 2025 den Satzungsbeschluss über die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Gewerbepark Hermsdorfer Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.*

#### **2.4.4 Ausfertigung**

*Der Oberbürgermeister hat am 23. September 2025 bestätigt, dass die Textlichen Festsetzungen Gegenstand des Aufstellungsverfahrens waren, dass die Festsetzungen mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden und damit den Bebauungsplan ausgefertigt.*

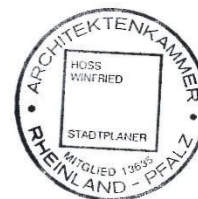
#### **2.4.5 Bekanntmachung**

*Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan wurde anschließend am 10. Oktober 2025 im Rhein-Lahn-Kurier Nr. 41 bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass jedermann den Bebauungsplan, seine Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.*

### 3 BEARBEITUNGSVERMERK

DIE ÄNDERUNG DER BAULEITPLANUNG WURDE BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN  
LAHNSTEIN, 21. OKTOBER 2025



WINFRIED HOSS - STADTPLANER