

# **Satzung**

zur

## **5. Änderung**

**des Bebauungsplanes**

**"Alberthöhe III"**

**der Stadt Montabaur**

**Verbandsgemeinde Montabaur**

**Inkraftgetreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 11.07.2025**

**Satzungsexemplar, Juli 2025**

## § 1

### Gesetzliche Grundlagen

#### RECHTSGRUNDLAGEN IN der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998  
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005  
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41),  
zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10  
des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom  
30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des  
Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

## § 2

### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Aufgrund der in § 1 genannten Ermächtigungsgrundlagen beschließt der Stadtrat Montabaur am 03.07.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplanes

#### "Alberthöhe III "

als **Satzung**.

## § 3

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

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Montabaur südlich der Elgendorfer Straße. Umgeben ist der Bereich von der Warthestraße im Norden, der Weserstraße im Westen und der Oderstraße im Süden. Unmittelbar östlich des Plangebietes schließen sich die Caritas-Werkstätten sowie die temporäre Nutzung durch die Kita Himmelfeld an. Südlich der Oderstraße befindet sich eine Frei-/ Grünfläche. Westlich der Weserstraße schließen sich sowohl gewerbliche wie auch Wohnnutzungen an. Nördlich der Warthestraße finden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Hier befindet sich u.a. eine Bebauungsplanänderung zum REWE-Marktes in der Bearbeitung.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Montabaur, Flur 51, Flurstück-Nrn. 375/3 und 374.

Es sind sämtliche Flurstücke betroffen, die im beigefügten Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind.

## § 4

### Bestandteile, Begründung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) die Planurkunde
- b) die textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplanänderung ist eine **Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.



Anlagen zur Begründung sind:

- Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 5. Änderung, BNL.baubkus, Februar 2025.
- Entwässerungsgesuch BV. Seniorenzentrum Montabaur, Stand 07.02.2025, artec Ingenieur-gesellschaft mbH.
- Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten und 5. Änderung des Bebauungsplans „Größe Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur, Stand 24.10.2024; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies.
- Geotechnischer Bericht, 17.09.2024; GERA Geotechnik Umwelttechnik Arbeitsschutz

## **§ 5**

### **Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der vorherigen Änderungsplanungen außer Kraft.

### **Ausfertigung:**

Die Bebauungsplanänderung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

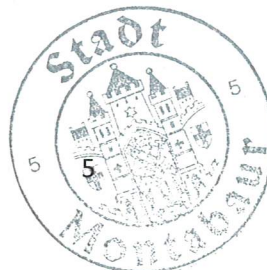
Montabaur, 04.07.2025

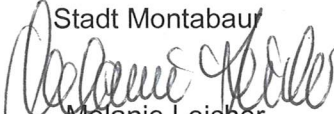


Stadt Montabaur  
  
Melanie Leicher  
Stadtbürgermeisterin

### **Rechtsverbindlichkeit:**

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 11.07.2025 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Montabaur.



Stadt Montabaur  
  
Melanie Leicher  
Stadtbürgermeisterin

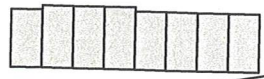
# Bebauungsplan der Stadt Montabaur

## "Alberthöhe III", 5. Änderung

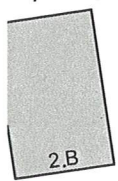
### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Sportanlage

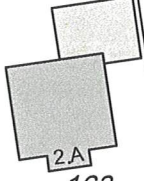
$\frac{2083}{10}$



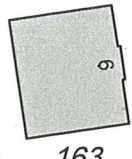
$\frac{163}{1}$



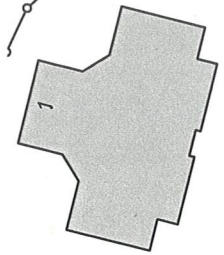
$\frac{163}{2}$



$\frac{163}{5}$



183



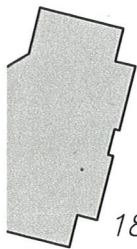
182



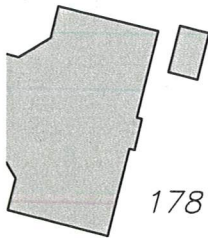
181



180



178



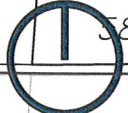
$\frac{4069}{2}$

$\frac{4068}{1}$

$\frac{4067}{1}$

$\frac{4066}{1}$

5875



ohne Maßstab

$\frac{4067}{2}$

