

## **Anlage 2 – Textfestsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Alleestraße“**

### **1. Art der baulichen Nutzung - § 9 I Nr. 1 BauGB -**

#### **1.1 Mischgebiet - §§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. 6 BauNVO –**

1.1.1 Ein Teil des Plangebietes – siehe Planeintrag - wird als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt

1.1.2 Im Mischgebiet sind

- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
und
- Tankstellen

nach § 6 II BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben - § 6 I BauNVO i.V.m. §§ 1 V und IX BauNVO

–

- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wobei zentrenrelevant nur die Nutzungen sind, die in der Anlage – Sortimentsliste – abschließend aufgezählt wurden, sind zulässig.
- Ausnahmsweise sind im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben stehende unselbstständige Verkaufsstellen zulässig, sofern das angebotene Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung muss dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF), maximal 350 m<sup>2</sup>, festgesetzt.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wobei zentrenrelevant nur die Nutzungen sind, die in der Anlage – Sortimentsliste – abschließend aufgezählt wurden, sind nicht statthaft.

1.1.4 Im Mischgebiet sind

- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten nach § 6 II Nr. 8 BauNVO
- Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige Gewerbebetriebe  
und
- die Ausnahmen gemäß § 6 III BauNVO – weitere Vergnügungsstätten –

gemäß §§ 1 V, VI und IX BauNVO nicht zulässig.

## **1.2 Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO<sub>NVZ</sub>) - §§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. 11 III BauNVO -**

1.2.1 Ein Teil des Plangebietes – siehe Planeintrag - wird als Sondergebiet Nahversorgungszentrum i.S.d. § 11 III BauNVO festgesetzt

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel, d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost usw. (**Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,2061**)

Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (**VKZ 0,02061**) angeboten werden.

## **2. Lärmschutz - § 9 I Nr. 24 BauGB –**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall die Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte durch Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen nachzuweisen. Dies gilt insbesondere bei der Neuerrichtung größerer Einzelhandelsbetriebe oder Tankstellen oder bei der Veränderung von lärmintensiven Bereichen – Anlieferungszone, Standorte der Einkaufswagen, Lüftungsanlagen, Papierpressen u.ä. – bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben.

## **3. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude im Mischgebiet - § 9 I Nr. 6 BauGB –**

Pro Einzelhaus werden maximal 6 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal 3 Wohneinheiten zugelassen.

## **4. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - § 9 I Nr. 25 b BauGB -**

Der Uferrandstreifen des am östlichen Plangebietsrand verlaufenden Aubachs wird auf einer Breite von 10 m – gemessen ab der Oberkante des Gewässerufers des Aubachs – als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 I Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art oder anderen Eingriffen in den vorgefundenen Gehölzbestand usw. sind nicht zulässig. Der so definierte Uferbereich ist der freien Sukzession zu überlassen.

Ausnahmsweise kann eine Bebauung in dem in der Planurkunde räumlich definierten Uferrandstreifen nach Genehmigung durch die SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft - zugelassen werden.

## **5. Hinweise**

### **5.1 Denkmalschutz**

**5.1.1** Die in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichneten Gebäude und Kleindenkmäler sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Alle Bau- und Pflegemaßnahmen bedürfen einer denkmalfachlichen Beratung und gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen

Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen sind unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

**5.1.2** Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, stuft den Planbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen - § 19 I DSchG RLP -. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig – 2 Wochen vorher – abzustimmen - § 21 II DSchG RLP -. Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchäologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 – 66753000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000, - € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

## **5.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Bodenschutz, Wasserwirtschaft**

**5.2.1** Die in der Planzeichnung ausgewiesene Sonderbaufläche ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altstandort mit der Erhebungsnummer 143 04 048 – 3501 kartiert und als alllastenverdächtig i.S.d. § 2 VI BodenSchG, § 11 II LBodSchG eingestuft. Bei künftigen Erd- und Gründungsarbeiten oder sonstigen Eingriffen in den Boden in diesem Bereich hat eine fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu erfolgen. Nach Abschluss der Maßnahme ist der SGD Nord, Referat 33, ein zusammenfassender Bericht vorzulegen. Es sind auch die durchgeführten Baumaßnahmen mit Angabe der genauen Lage sowie Art und Umfang der Bebauung zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters darzustellen. Sofern nachteilige, jetzt noch nicht vorhersehbare Auswirkungen auftreten, bleiben weitere Regelungen – insbesondere zum Schutz des Grundwassers – vorbehalten.

**5.2.2** Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Aubach, ein Gewässer III. Ordnung. Veränderungen im Bereich des 10 m breiten Uferrandstreifens bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

## **5.3 Landesamt für Geologie und Bergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist daraufhin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke ( u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) wird die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## Anlage : Sortimentsliste

### Anlage 1 - Sortimentsliste

Abbildung 7: Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente für die Stadt Montabaur

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		Ausnahme: Getränkefachmärkte
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken	aus 47.51	Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleiseisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Kleingeräte	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel, Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel

47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)	aus 47.64.2	Sport-Großgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)