

## **Anlage 2 – Textfestsetzungen zur IV. Änderung des Bebauungsplanes „Im Hahn - Erweiterung“ der Stadt Montabaur**

### **I. Mischgebiet (MI und MI 1)**

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

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

1.2 Im Mischgebiet sind

- Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wobei die diese Nutzung gemäß § 1 V BauNVO dahingehend eingeschränkt wird, dass zentrenrelevante Randsortimente in einem sachlichen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen müssen und auf maximal 10 % der Fläche des Hauptsortiments begrenzt werden.
- Einzelhandel im Plangebiet ist darüber hinaus mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Handelsnutzung muss also dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF), höchstens 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, festgesetzt.
- 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.

1.3 Im Mischgebiet sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten nach § 6 II Nr. 8 BauNVO und
- die Ausnahmen gemäß § 6 III BauNVO – weitere Vergnügungsstätten – gemäß §§ 1 V, VI und IX BauNVO nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung -- §§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 ff. BauNVO –**

##### **2.1 MI – Gebiet**

###### **2.1.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für die private Parkplatzfläche wird auf 0,8 festgesetzt.

###### **2.1.2. Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,2 festgesetzt.

### **2.1.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf II bestimmt.

### **2.1.4 Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf 11,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, nicht überschreiten.

## **2.2 MI 1 – Gebiet**

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des MI1 darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

### **2.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,2 festgesetzt.

### **2.2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf II bestimmt.

### **2.2.4 Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf 11,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, nicht überschreiten.

## **3. Bauweise – MI und MI 1 - §§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO –**

3.1 Im MI – Gebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

3.2 Im MI 1 – Gebiet wird keine Bauweise festgesetzt; die Gebäudelänge jedoch auf maximal 50 m begrenzt.

## **4. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude – MI und MI 1 - § 9 I Nr. 6 BauGB –**

Pro Einzelhaus werden maximal 4 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

## **II. Kerngebiet**

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

1.1 Ein Teil des Plangebietes wird als **Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO** festgesetzt – siehe Planeintrag -

1.2 Im Kerngebiet sind

- Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude,

- Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel, d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost usw. (Lebensmitteldiscountmärkte) mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,2088
- und  
Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren, d.h. Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel usw. (Drogeriemärkte) mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,2088  
oder  
Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächenzahl von bis zu maximal 0,4177, wobei die diese Nutzung gemäß § 1 V BauNVO dahingehend eingeschränkt wird, dass zentrenrelevante Randsortimente in einem sachlichen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen müssen und auf maximal 10 % der Fläche des Hauptsortiments begrenzt werden.
- Kleinfächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wobei die diese Nutzung gemäß § 1 V BauNVO dahingehend eingeschränkt wird, dass zentrenrelevante Randsortimente in einem sachlichen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen müssen und auf maximal 10 % der Fläche des Hauptsortiments begrenzt werden.
- Einzelhandel im Plangebiet ist darüber hinaus mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Die Handelsnutzung muss also dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasche deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF), höchstens 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, festgesetzt.
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen sowie bordellartigen Betrieben,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohnungen im Teilgebiet MK A im zweiten und dritten Obergeschoss bis zu einem Anteil von maximal 50 % der zulässigen Geschoßfläche des Gesamtgebäudes.

nach § 7 II BauNVO allgemein zulässig.

### 1.3 Im Kerngebiet sind

- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten sowie damit verwandte Gewerbebetriebe wie Nachtlokale jeglicher Art, Spielhallen, Tanzbars, Varietees, Discotheken, Kabarett usw..
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen,
- und
- die Ausnahmen gemäß § 7 III BauNVO – sonstige Tankstellen und Wohnungen – gemäß §§ 1 V, VI und IX BauNVO **nicht** zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung - §§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 ff. BauNVO –

### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Im Kerngebiet darf abweichend von § 19 IV 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 IV Ziffern 1 und 3 BauNVO bis zu der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

## **2.2. Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,2 festgesetzt.

## **2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

2.3.1 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Teilgebiet MK A wird auf höchstens IV bestimmt.

2.3.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse übrigen Kerngebiet wird auf höchstens II bestimmt.

## **2.4 Firsthöhe**

2.4.1 Die Firsthöhe im Teilgebiet MK A darf 15,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, nicht überschreiten.

2.4.2 Die Firsthöhe im übrigen Kerngebiet darf 11,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, nicht überschreiten.

## **3. Bauweise - §§ 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO –**

Im Kerngebiet wird keine Bauweise festgesetzt; die Gebäudelänge jedoch auf maximal 50 m begrenzt.

### **III. Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 I Nr. 20 und 25 BauGB -**

**3.1** Je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum erster Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

**3.2** Anstelle eines Laubbaumes erster Ordnung können auch zwei Laubbäume zweiter Ordnung gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 2 x 3 m Größe vorzusehen.

**3.3** Die Größe der Baumscheiben kann auf 2 x 2 m reduziert werden, wenn angrenzend mindestens 25 m<sup>2</sup> Fläche mit versickerungsfähigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine usw. befestigt werden.

**3.4** Maximal die Hälfte der nach den Ziffern 3.1 und 3.2 erforderlichen Laubbäume kann auch in den Grünflächen an den Grundstücksgrenzen angepflanzt werden.

**3.5** Die Baumscheiben sind mit Pollern, Pfosten, Randsteinen, Gittern o.ä. gegen ein Befahren durch Kraftwagen zu sichern.

**3.6** Bei der erstmaligen baulichen Nutzung eines Grundstücks sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum erster Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anstelle eines Laubbaumes erster Ordnung können auch zwei Laubbäume zweiter Ordnung gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Die Pflanzverpflichtung kann durch den dauerhaften Erhalt einer entsprechenden Anzahl gleichwertiger vorhandener Bäume erfüllt werden.

#### **IV. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Gehölze und Gebäude dürfen während der Brut- und Nestlingszeit gemäß den Vorgaben des BNatSchG vom 01. März bis zum 30 September nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist daher nur innerhalb der zulässigen Zeiten zu räumen.

Vor der Rodung der Gehölze sind eventuell vorhandene Baumhöhlen an den zu beseitigenden Bäumen auf Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu untersuchen (z. B. Fledermäuse). Sollten geschützte Arten angetroffen werden, sind diese fachgerecht umzusetzen. Die Baumhöhlen sind anschließend zu verschließen, sofern die Rodung nicht kurzfristig erfolgt.

#### **V. Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Hahn – Erweiterung“ werden in vollem Umfang durch die neuen Regelungen ersetzt.**

#### **VI. Bestandsschutz**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten in allen Teilbereichen nur für Neu-, Um – und Anbauten oder sonstige Veränderungen von baulichen Anlagen. Bereits bebaute oder bepflanzte Grundstücke sind bestandgeschützt.

#### **VII. Hinweise**

##### **1. Landesbetrieb Mobilität, Diez**

Bei der Errichtung von Hochbauten im Nahbereich (Unterschreitung eines Abstandes von 20,00 m zur L 313) des Kreisverkehrsplatz dürfen die Sichtweiten im Bereich der Einmündung der Bahnhofstraße in den Kreisverkehrsplatz gemäß Rast 06 nicht beeinträchtigt werden. Das Sichtfeld ist zwingend freizuhalten.

Entsprechende Planungen sind vorab mit dem Landesbetrieb Mobilität, Goethestraße, Diez, abzustimmen.

##### **2. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN-1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

##### **3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie, Koblenz**

Der Vorhabenträger wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 66753000 anzuzeuigen. Weiterhin wird der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber unterrichtet, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 I Nr 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000,- € geahndet werden können (§ 33 II DSchG RLP).

#### **4. SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft -, Montabaur**

Die SGD Nord weist daraufhin, dass es nach einem Starkregenereignis zum Zusammenfluss des oberflächigen Abflusses im Straßenkörper der Alleestraße kommen kann. Die Konzentrationen sind z.T. als mäßig eingestuft worden.

#### **VIII. Empfehlungen**

Es wird empfohlen, lärmsensible Räume in Wohngebäuden – insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer – auf der der L 313 bzw. der K 82 abgewandten Hauseite anzuordnen.

## IX. Anlage Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nichtinnenstadt-relevanten Sortimente für die Stadt Montabaur

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (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
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte ( nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung folgt			

**Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf**

aus 47.76.1	Schnittblumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlosser 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, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

**Möbel, Einrichtungsbedarf**

aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, -Kork Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarf Artikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

**Sonstige Sortimente**

47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

\* WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)  
 Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)