



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung "Factory-Outlet-Center (FOC)"

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

OK Oberkante baulicher Anlagen, in m über Normalhöhennull (u. NHN), als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baumarkierung

1 Nummerierung Baugrenzen, z.B. 1

Durchgang mit einer lichten Höhe (LH) = 3,8 m (als Mindestmaß) über einer Geländeoberkante von 222,0 m u. NHN

Fußgängerbrücke mit einer lichten Höhe (LH) = 4,7 m (als Mindestmaß) über Straßenoberkante

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen (Andienung FOC)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

pG1 private Grünfläche, z.B. pG1

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen an für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, z.B. M 1 (s. textliche Festsetzung Nr. 6.1, 6.2.1, 6.3, 6.5.2)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, z.B. M 3.1 (s. textliche Festsetzung Nr. 6.2.2, 6.4, 6.5.1)

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, M6.3 (s. textliche Festsetzung Nr. 6.5.3)

Anpflanzen: Einzelbaum (s. textliche Festsetzung Nr. 6.10)

Erhalt: Einzelbaum (s. textliche Festsetzung Nr. 6.11)

7. Sonstige Planzeichen mit Festsetzungsscharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (breite Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

L/L1 Zweckbestimmung: Leitungsrecht (s. textliche Festsetzung Nr. 4)

GFL Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. textliche Festsetzung Nr. 4)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC"

Maßgebliche Außenlärmpiegel nach DIN 4109 (2018) geschossunabhängig in dB(A), Tag (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungsscharakter

123,0 m u. NHN Kanaldeckelhöhen Bestand (m u. NHN)

123,0 m u. NHN geplante Höhen (m u. NHN)

Wasserfläche

Wasserspiegellinie HQ 100

Amtliches Liegenschaftskataster

Bestandsgebäude

9. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, inklusive Schutzstreifen

Fahrbahnrand und Bauverbotszone entlang von Kreisstraßen gemäß Landesstraßengesetz (LStrG)

Weiterführung des Fußwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Kesselwiese"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	19.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB)	18.10.2024
Bekanntmachung der frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	18.10.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	21.10.2024 - 22.11.2024
Beschluss der öffentlichen Auslegung	28.08.2025
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	05.09.2025
Veröffentlichung (§ 3 (2) BauGB)	08.09.2025 - 08.10.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange (§ 4 (2) BauGB)	08.09.2025 - 08.10.2025
Beschluss der erneuten Veröffentlichung	04.12.2025
Bekanntmachung des Beschluss der erneuten Veröffentlichung	
erneute Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange (§ 4a (3) BauGB i. V. m § 4 (2) BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)	

BESTÄTIGUNG DER VERFAHRENSSCHRITTE

Montabaur, den

Stadtbumer Melanie Leicher

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Rat der Stadt Montabaur hat diesen Bebauungsplan, mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text - bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen - am als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von dem Rat beschlossenen Bebauungsplan, mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text - bestehend aus der Planzeichnung - wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Montabaur, den

Stadtbumer Melanie Leicher

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat wurde am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf § 44 und § 215 BauGB hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBI. 2025 I S. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. I 2023 Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 36des BaulandmobilisierungGesetzes vom 12.08.2025 (BGBI. 2025 I S. 189).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).

EINSICHTNAHME IN RECHTSGRUNDLAGEN, VORSCHRIFTEN, NORMEN UND REGELWERKE

Alle DIN-Normen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, SG 2.1 - Planen und Bauen - zu jedermann's Einsicht bereitgehalten.

Stadt Montabaur

Bebauungsplan "Factory-Outlet Montabaur" und
Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“

erneuter Entwurf

für die Verfahren gem. §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1: 1.000
Blattgröße: 1.015 x 652 mm
Projekt-Nr.: PKO 20-012

Gezeichnet: Re / Arz
Stand: 13.01.2026
FIRU Koblenz GmbH
Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-ko.de