



## 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 (ü. NHN), als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

**Baugrenze**

**1** Nummerierung Baugrenzen, z.B. 1

Durchgang mit einer lichten Höhe (LH) = 3,8 m (als Mindestmaß)  
über einer Geländeoberkante von 222,0 m ü. 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  
(s. textliche Festsetzung Nr. 5.1 - 5.2)

**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 und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**M1** 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)

**M3.1** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen, z.B. **M3.1** (s. textliche Festsetzung Nr. 6.2.2, 6.4, 6.5.1)

**M6.3** 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 Festsetzungscharakter

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 Außenlärmpegel 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 Festsetzungscharakter

**123,0 m ü. NHN** Kanaldeckelhöhen Bestand (m ü. NHN)

**123,0 m ü. NHN** geplante Höhen (m ü. NHN)

**Wasserfläche**

**Wasserspiegellinie HQ 100**

**Ämtliches 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) 1 BauGB) 19.09.2024

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 (1) 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 Beschlusses der erneuten Veröffentlichung

erneute Veröffentlichung (§ 4a (3) BauGB i. V. m § 3 (2) BauGB)

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 .....

Stadtbürgermeisterin 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 .....

Stadtbürgermeister 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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 36des BaulandmobilisierungGesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 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, Erlasse), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, SG 2.1 - Planen und Bauen - zu jedermanns 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 Gezeichnet: Re / Arz  
Blattgröße: 1.015 x 652 mm Stand: 13.01.2026  
Projekt-Nr.: PKO 20-012

**FIRU** FIRU Koblenz GmbH  
Schloßstraße 5  
55068 Koblenz  
Tel: +49 261 914798-0  
Fax: +49 261 914798-19  
firu-ko@firu-ko.de  
www.firu-mbh.de