

# Stadt Montabaur



## Bebauungsplan

*„SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“*

## Textliche Festsetzungen

## VORENTWURF

11. Januar 2024

Erarbeitet durch:

---

# Planung1

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4.	Flächen für Stellplätze .....	4
1.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
1.6.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ...	5
1.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Werbeanlagen .....	6
2.2.	Geländegestaltung .....	6
<b>3.</b>	<b>Montabaurer Sortimentsliste .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Pflanzliste .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>10</b>

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird als sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen. Die im Folgenden in bezuggenommene und beigefügte Montabaurer Sortimentsliste vom 19.11.2019 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,29 und nach der Montabaurer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; sonstige Sortimente sind auf einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 % zulässig; das Einzelhandelsangebot ergänzende Gastronomiebetriebe sind zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Bezugspunkt ist das Baugrundstück. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt die Fläche des Baugrundstücks, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze im Bauland liegt.

Zudem sind innerhalb der Baugrenzen überdachte Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen Lärmschutzwände zulässig.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Sondergebieten bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,95$  überschritten werden.

#### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Oberkante Fertigfußboden darf bei maximal 259,00 m ü. NHN liegen.

Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m über Erdgeschossfußboden betragen.

Referenzhöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße um bis zu 2,00 m auf maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes durch technische Aufbauten und Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen, Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie o.ä. ist zulässig.

### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen begrenzt.

### **1.4. Flächen für Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind ganzflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke muss mindestens **5 cm** betragen. Es ist eine Saatgutmischung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum-Sprossen bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Wege oder für Dachfenster, Lichtkuppeln u.ä. genutzt werden.

## **1.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Moselstraße (vgl. Planzeichnung) ist zulässig. Die Erforderlichkeit sowie konkrete Eigenschaften der Wand sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

## **1.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Innere Durchgrünung**

Im Bereich der nicht überdachten Stellplatzanlage sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück, z.B. in den randlichen Bereichen, 3 weitere Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO**

### **2.1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Trauf- / Attikahöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen (u.a. Pylone, Fahnenanlagen, Hinweisstelen, Werbetafeln etc.) sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

### **2.2. Geländegestaltung**

Lagerflächen, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen blickdicht abgepflanzt oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

### 3. Montabaurer Sortimentsliste<sup>1</sup>

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			

<sup>1</sup> Die Montabaurer Sortimentsliste entstammt den „Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 25.08.2020)

<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, 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)
aus 47.76.1	Schnittblumen	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)
<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
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. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>Sonstige Sortimente</b>			
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)			

## 4. Pflanzliste

Folgende Bäume werden für die Bepflanzung auf dem Grundstück empfohlen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* ‚Carrierei‘)

Sträucher:

- Weidengebüsch aus Korb-/ Silber- oder Bruchweide
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Echte Felsenbirne (*Amelanchier rotundifolia*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

## 5. Hinweise

- (1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
- (2) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- (3) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
- (4) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- (5) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
- (6) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Ansprechpartner ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 6675 3000, landesar-  
chäologie-koblenz@gdke.rlp.de

- (7) Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
  - (8) Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
  - (9) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
  - (10) Für allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ist im Bedarfsfalle in Nachweis im Sinne eines Immissionsgutachtens vorzulegen, dass die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.
- 

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „SO Nahversorgungsstandort Moselstraße“ der Stadt Montabaur.

Montabaur, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stadtbürgermeisterin)

---

### **Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Montabaur, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stadtbürgermeisterin)

---