



Stadt Montabaur
Verbandsgemeinde Montabaur
Westerwaldkreis

Änderung Bebauungsplan
„Altstadt I“

Textfestsetzungen
(Planurkunde Blatt B1-B5)

Verfahrensstand:

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Januar 2024

**Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung der erneuten Offenlage (Juni 2020)
sind in den textlichen Unterlagen rot markiert.**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kerngebiet" [MK, MK1, MK2 und MK3] nach § 7 BauNVO festgesetzt.

1.1 Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind die in den nachfolgenden Ziffern genannten Arten von Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig.

1. *Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,*
2. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbe,*
3. *Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
4. *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
6. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich die im § 7 Abs. 2 Nr. 2 genannten Vergnügungsstätten **und damit verwandte Gewerbebetriebe, insbesondere Spiel- und Automatenhallen, Internet-Cafés mit dem Hauptzweck Spielen und Wetten, Diskotheken, Nachtlokale, Amüsierbetriebe, Sex-Kinos, Sex-Shops usw.**, die unter Nr. 4 genannten *kirchlichen Zwecke* und die unter Nr. 5 genannten *Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen* unzulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich die in § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) unzulässig.

1.4 In den als MK und MK 1 bezeichneten Teilbereichen des Bebauungsplanes wird zudem festgesetzt, dass die unter § 7 Abs. 1 Nr. 7 genannten „*Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes*“ erst ab dem ersten Obergeschoss; im MK 2 oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

1.5 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 1 (*Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen*) und Nr. 2 (*Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen*) genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als maximale Grundflächenzahl [GRZ] gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 1 sowie § 19 BauNVO, maximale Geschoßflächenzahl [GFZ] und maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2, Nr. 2 und Nr. 3 sowie § 20 BauNVO für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	Maximale GRZ	Maximale GFZ	Anzahl Vollgeschosse
MK	1,0	3,0 bzw. 3,5 *)	III bzw. IV *)
MK1	1,0	3,5	IV
MK 2	1,0	4,0	IV
<u>MK 3</u>	<u>1,0</u>	<u>4,5</u>	<u>V</u>

*) max. GFZ und Anzahl Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablonen im jeweiligen Baufenster (siehe Planzeichnung)

2.2.1 Für den als MK1 bezeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes werden zusätzlich die Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäudehöhe [GH] wird dabei, bezogen auf den höchsten Punkt des Konrad-Adenauer-Platzes am jeweiligen Gebäude, auf 20,50 m – siehe Planeintrag – festgesetzt.

Als Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes maßgebend.

Staffelgeschosse oberhalb des IV. Vollgeschosses müssen mindestens drei Meter (3,0 m) – in Richtung Parzelle 3207/15 (Rewe) mindestens 2,80 m – Abstand zur Fassadenkante des darunter liegenden Geschosses einhalten.

Ausgenommen hiervon ist die Anlage von Treppenhäusern.

Ausnahmsweise kann auf ein Einrücken des Staffelgeschosses auf der Seite zum Konrad-Adenauer-Platz verzichtet werden kann, um ein einseitiges Herausragen über die Fassadenkante des darunter liegenden Geschosses zuzulassen.

Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Gebäudeoberkante mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten und Belichtungselemente) werden bis zu einer Höhe von maximal 3 m, – bezogen auf das jeweilige Gebäude – auf einer Grundfläche von maximal 60 qm und in einem Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Fassadenkante zugelassen. Die Einhausung ist an die Fassadengestaltung des jeweiligen Gebäudekörpers anzupassen.

Die Beschränkung der Grundfläche für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile auf maximal 60 m² gilt nicht für die Errichtung von PV-Anlagen.

2.2.2 Für den als MK2 bezeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes werden zusätzlich die Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäudehöhe [GH] wird dabei, bezogen auf den höchsten Punkt des Konrad-Adenauer-Platzes am jeweiligen Gebäude, auf 16,00 m – siehe Planeintrag – festgesetzt.

Als Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes maßgebend.

Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Gebäudeoberkante mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete

Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten und Belichtungselemente) werden bis zu einer Höhe von maximal 3 m, – bezogen auf das jeweilige Gebäude – auf einer Grundfläche von maximal 60 qm und in einem Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Fassadenkante zugelassen. Die Einhausung ist an die Fassadengestaltung des jeweiligen Gebäudekörpers anzupassen.

Die Beschränkung der Grundfläche für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile auf maximal 60 m² gilt nicht für die Errichtung von PV-Anlagen.

2.2.3 Für den als MK3 bezeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes werden zusätzlich die Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäudehöhe [GH] wird dabei, bezogen auf den höchsten Punkt des Konrad-Adenauer-Platzes am jeweiligen Gebäude, auf 21,00 m – siehe Planeintrag – festgesetzt.

Als Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes maßgebend.

Überschreitungen der angegebenen Höchstgrenzen der Gebäudeoberkante mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten und Belichtungselemente) werden bis zu einer Höhe von maximal 3 m, – bezogen auf das jeweilige Gebäude – auf einer Grundfläche von maximal 60 qm und in einem Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen Fassadenkante zugelassen. Die Einhausung ist an die Fassadengestaltung des jeweiligen Gebäudekörpers anzupassen.

Die Beschränkung der Grundfläche für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten oder für untergeordnete Bauteile auf maximal 60 m² gilt nicht für die Errichtung von PV-Anlagen.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im MK 1 die abweichende Bauweise [a] nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt – siehe Planeintrag -.

Dabei können die Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, dürfen aber eine Länge von 80 m nicht überschreiten.

3.2 Für das MK und das MK 2 wird eine geschlossene Bauweise bestimmt – siehe Planeintrag -.

4. REGELUNGEN ZUR ABSTANDSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 8 Abs. 6 LBauO)

Entlang der Baugrenzen des Plangebietes MK1, MK2 und MK3 wird das Maß über die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,15 H festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere öffentliche Anlagen zur Nutzung des „Konrad-Adenauer-Platzes“, zulässig.

5.3 Unterirdische Stellplätze und Garagen sowie oberirdische Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3 und dem Zusatz „TGa“ markierten Fläche ist die Anlage von unterirdischen Garagen und Stellplätzen zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3 und dem Zusatz „St“ markierten Fläche ist die Anlage von oberirdischen Stellplätzen zulässig.

7. GESTALTUNGSSATZUNG DER STADT MONTABAUR (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur.

Abweichend von den Regelungen der Gestaltungssatzung wird die Herstellung von Flachdächern zugelassen, wenn diese schwarz oder anthrazitfarbig und nicht glänzend eingedeckt, oder begrünt werden.

Außerdem ist die Errichtung von PV-Anlagen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien usw.) zulässig. Die Rahmen von PV-Modulen sind farblich an die Dacheindeckung/Modulfarbe anzupassen.

Die sonstigen Festsetzungen – insbesondere betreffend die Gestaltung von Werbeanlagen – bleiben unberührt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Festsetzungen getroffen.

III. AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (TGa) „Altstadt II“ (ehem. Parkhaus Mitte) wurde in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung integriert, weshalb die entsprechende zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan „Altstadt II“ ersatzlos aufgehoben wird.

IV. HINWEISE

1. KREISVERWALTUNG DES WESTERWALDKREISES, MONTABOUR

Der Konrad-Adenauer-Platz muss aus Brandschutzgründen weiterhin über zwei Feuerwehrezufahrten erreichbar sein.

2. GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE, KOBLENZ

2.1 Der Planbereich befindet sich innerhalb der historischen Altstadt von Montabaur. Bei Bodeneingriffen, die über die Störungszonen der gegenwärtigen Bebauung hinausgehen, ist mit archäologischen Funden mittelalterlicher Zeitstellung zu rechnen. Derartige Eingriffe müssen frühzeitig mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Koblenz, terminlich abgestimmt werden. Während der Erdarbeiten sind Verzögerungen aufgrund archäologischer Untersuchungen einzukalkulieren.

2.2 Im Planbereich sind der Direktion Landesarchäologie, Koblenz, archäologische Fundstellen bekannt, die zu erhalten bzw. vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie aufzunehmen (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/66753000). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16 – 21 DSchG RLP) hingewiesen.

Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und könnten mit einer Geldbuße von bis zu 125.000,- € geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

3. ENM, KOBLENZ

Die ENM weist daraufhin, dass in den neuen Baufenstern Netzanlagen der Sparten Gas und Strom vorhanden sind. Diese Netzanlagen müssen den künftigen Gegebenheiten angepasst werden, wozu die Details im Rahmen der weitergehenden Planungsschritte bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Bauantrages mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen sind.

4. VERBANDSGEMEINDEWERKE MONTABOUR

4.1 Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich Stromleitungen für die Straßenbeleuchtung und für die Stromversorgung der Marktanschlüsse. Außerdem sind dort mehrere Kanalleitungen und der Trassenbereich des Stadtbaches vorhanden, die nicht verlegt werden können und daher dinglich zu sichern sind sowie zugänglich bleiben müssen.

4.2 Die Details sind im Rahmen der weitergehenden Planungsschritte bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Bauantrages abzustimmen.

5. LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

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 Um- und Anbauten (insbesondere mit Lastveränderungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

6. SGD NORD – REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT

6.1 Eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Stadtbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises.

6.2 Zur Sicherstellung der Unterhaltung des im Plangebiet verlaufenden verrohrten Stadtbachs sollte der Trassenbereich nicht überbaut und ein Zugangsschacht hergestellt werden. Anlagen im 10 m Bereich des Gewässers bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.