

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

Textliche Festsetzungen

Planfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand: 27.08.2025

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Factory-Outlet-Center (FOC)“ (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet gemäß Planzeichnung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) „Factory-Outlet-Center (FOC)“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Einzelhandel in der besonderen Form einer planmäßigen, baulichen Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit besonderen Merkmalen (Hersteller-Direktverkaufszentren) sowie von Büro- und Dienstleistungsnutzungen und ergänzenden Nutzungen.

1.1.2 Allgemein zulässig im Baugebiet sind:

- a) Hersteller-Direktverkaufszentren mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel mit einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe von 250 m² Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche im Einzelfall je Einzelhandelsbetrieb von 1.200 m², in denen vom Hersteller oder einem Lizenznehmer oder einem sonstigen zum Vertrieb berechtigten Dritten ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel veräußert werden und die mindestens eines der folgenden besonderen Merkmale aufweisen:
- Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
 - Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft)
 - Modelle vergangener Saisons, d.h. Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen
 - Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden)
 - Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden);
 - Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden)

Im Sondergebiet darf die Verkaufsfläche **19.800 m² pro Hersteller-Direktverkaufszentrum** nicht überschreiten. Hersteller-Direktverkaufszentren müssen eine Mindestverkaufsfläche **von 17.000 m² pro Hersteller-Direktverkaufszentrum** aufweisen.

Für Hersteller-Direktverkaufszentren im Sondergebiet gelten jeweils die folgenden Beschränkungen hinsichtlich der Sortimentsgruppen und (Einzel-)Sortimente bezüglich der maximalen Verkaufsfläche:

Sortimentsgruppen	Verkaufsfläche m ²
Bekleidung, Sportbekleidung	max. 16.500 m²
davon Sportbekleidung	max. 700 m ²
Schuh- und Lederwaren, Sportschuhe	max. 1.300 m²
davon Sportschuhe	max. 700 m ²
Sonstige Sortimente, d.h.	insgesamt max. 2.000 m²
davon Spielwaren	max. 500 m ²
davon Haushaltswaren	max. 500 m ²
davon Glas/Porzellan/Keramik	max. 500 m ²
davon Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen	max. 500 m ²
davon Körperpflege, Kosmetik	max. 500 m ²
davon Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale Spezialitäten	max. 500 m ²
davon Sportgeräte, Sportartikel	max. 300 m ²
davon Elektrokleingeräte	max. 300 m ²
davon Uhren / Schmuck, Sonnenbrillen	max. 300 m ²
davon sonstige Sortimente	max. 300 m ²
Insgesamt	max. 19.800 m²

- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- c) Räume für freie Berufe.
- d) Anlagen zur vorübergehenden Betreuung, Unterhaltung und zum Verweilen von Kindern und Jugendlichen, die den Hersteller-Direktverkaufszentren dienen.
- e) Schank- und Speisewirtschaften.
- f) Touristische Infopoints.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Geldautomaten.
- b) Fitnessstudios.
- c) Einrichtungen und Anlagen zur Ermöglichung von Versandhandel der in den Hersteller-Direktverkaufszentren angebotenen Waren.
- d) Einrichtungen und Anlagen zur Präsentation von Produkten und Dienstleistungen, ohne direkte Verkaufsmöglichkeit im Baugebiet und die nicht in den Hersteller-Direktverkaufszentren angeboten werden.

1.1.4 Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder Markennamen allgemein anbietet oder anbieten lässt.

1.1.5 Markenartikel im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber / Lizenznehmer gewährleistet wird und die

- selbst oder
- deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
- deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.

1.1.6 Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Betrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

1.1.7 Ein Sportgerät besteht aus einem oder mehreren Gegenständen und wird zum Ausüben einer Sportart benötigt. Es handelt sich hier um eher großvolumige und / oder schwere Produkte, wie z.B. Surfbrett, Kajak, Kanu, Ski, Snowboard, Kickboard / Scooter, Tennis-, Badminton-, Golf-, Eishockeyschläger, Hanteln / Gewichte, Heim-, Crosstrainer, Gymnastikgeräte, Kampfsportgeräte, Angeln, Harpunen, Bogen, Reitsättel, sonstige Großgeräte, welche zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel keine Verwendung finden.

Sportartikel sind eher kleinteilige und / oder leicht zu transportierende Produkte, wie z.B. Fuß-, Tennis-, Badminton-, Golfbälle, Fahrrad-, Schwimm-, Taucherbrillen, Helme, Trinkflaschen, Karabiner, Abseilgeräte, Kletterseile, Fitness-Tracker, welche zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel keine Verwendung finden.

1.1.8 Sportbekleidung oder Sportschuhe sind solche Artikel, welche

- zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind (beispielsweise Laufschuhe mit Spikes, Fußballschuhe mit Stollen, Fahrradhosen, Golfhandschuhe etc.)
und
- in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel nicht verwendet werden.

Sollte eine Zuordnung zum Sortiment Sportbekleidung oder Sportschuhe nicht zweifelsfrei möglich sein, wird das entsprechende Produkt dem Sortiment Bekleidung oder Schuhe zugerechnet.

1.1.9 Die Einrichtung sonstiger herkömmlicher, nicht großflächiger und großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte und Einkaufszentren ist ausgeschlossen.

1.1.10 Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe westlich der Staudter Straße nur in der Ebene 0, östlich der Staudter Straße nur in der Ebene 1 zulässig.

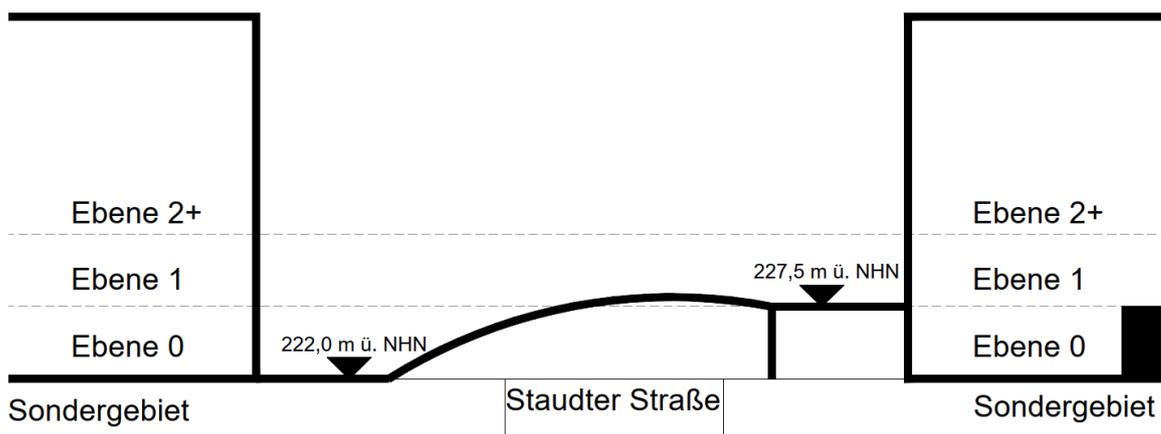


Abbildung 1 Systemschnitt (Geschoss-) Ebenen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen über NHN (Normalhöhennull) gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.3.1 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der sichtbaren Dachkonstruktion.
- 2.3.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „1“ sind bis zu einer Höhe von 251,5 m ü. NHN zulässig.
- 2.3.3 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „8.2“ sind bis zu einer Höhe von 251,5 m ü. NHN zulässig.
- 2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und sonstige haustechnische Einrichtungen sind um bis zu 3,0 m zulässig.
- 2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Geländer und Absturzsicherungen sind um bis zu 1,3 m zulässig.
- 2.3.6 Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Überdachungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „7“ sind um bis zu 5,0 m zulässig.
- 2.3.7 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Beleuchtungsanlagen, Vordächer und Werbeanlagen an Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „14“ und „15“ sind um bis zu 6,0 m zulässig.
- 2.3.8 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Hinweisschilder, Infotafeln, Werbeanlagen, Stadtmobiliar und Kinderspielgeräte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „14“ und „15“ sind um bis zu 3,0 m zulässig.
- 2.3.9 Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Fassadenbegrünung und deren Befestigung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „8.1“ und „15“ zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer um bis zu einer Tiefe von 2,75 m überschritten werden (§ 23 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).
- 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Fassadenbegrünung und deren Befestigung um bis zu einer Tiefe 0,7 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

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

- 4.1 Die im zeichnerischen Teil mit "**GFL**" bezeichnete Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste und der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 4.2 Die im zeichnerischen Teil mit "**L**" bezeichnete Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 4.3 Die im zeichnerischen Teil mit "**L 1**" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünfläche („**pG 1**“)

Die private Grünfläche „**pG 1**“ dient der Eingrünung des Plangebiets sowie der Herstellung von Habitaten (Maßnahmen „M 3.1“ und „M 3.2“).

5.2 Private Grünfläche („**pG 2**“)

Die private Grünfläche „**pG 2**“ dient der Anlage von privaten Gärten.

5.3 Private Grünfläche („**pG 3**“)

Die private Grünfläche „**pG 3**“ dient der Anlage von Straßenbegleitgrün.

5.4 Öffentliche Grünfläche („**öG**“)

Die öffentliche Grünfläche „**öG**“ dient der Herstellung der Maßnahme „M 2“.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Bachaue („M 1“)

Die in der Planzeichnung mit „M 1“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Der vorhandene Bachlauf und der ihn säumende Gehölzbestand sind zu erhalten. Beeinträchtigungen des Gewässers sowie der Gehölzbestände durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu verhindern.

Die natürliche Eigendynamik des Aubachs ist durch die abschnittsweise Entfernung der Uferbefestigung (Steinschüttung) zu fördern.

Entlang der Aue sind je angefangene 230 m² Maßnahmenfläche „M 1“ 1 Fledermausquartiere in Form von Flachkästen und/oder Fledermaushöhlen bzw. Rundkästen in geeigneten Bäumen am Bachufer an anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Beschädigung oder Verlust sind die Quartiere gleichartig zu ersetzen.

Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie Lagerflächen für Materialien, die zum Bau benötigt werden, sind außerhalb der festgesetzten Fläche für die o. g. Maßnahme anzulegen.

6.2 Natürliche Eigenentwicklung („M 2“)

Die in der Planzeichnung mit „M 2“ gekennzeichnete Fläche ist der weiteren natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen; sich entwickelnde Vegetationsbestände sind hier dauerhaft zu erhalten.

6.3 Anlage von Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzen zur Eingrünung („M 3“)

6.3.1 Die in der Planzeichnung mit „M 3.1“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Auf der Fläche sind extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Sie sind durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

6.3.2 Die in der Planzeichnung mit „**M 3.2**“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Auf mindestens 15 % der Fläche sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind z.B. die in Liste A aufgeführten Arten zu verwenden.

Bei Strauchpflanzungen beträgt der Pflanzabstand 1 m x 1,5 m, die Gehölze müssen mindestens die Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm aufweisen. Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe aufweisen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

Zur angrenzenden Bahntrasse ist in der Regel ein Streifen von mindestens 6,0 m Breite parallel zur äußeren Gleismitte von Anpflanzungen freizuhalten. Darüber hinaus sind folgende Aufwuchsbeschränkungen zu beachten:

- Bäume 1. Größe (> 25 m Höhe): Mindestabstand von 14 m zur äußeren Gleismitte.
- Bäume 2. Größe (> 10 – 25 m Höhe): Mindestabstand von 11 m zur äußeren Gleismitte.
- Bäume 3. Größe und Großsträucher (> 5 – 10 m Höhe): Mindestabstand von 8 m zur äußeren Gleismitte.
- Sträucher (> 2 – 5 m Höhe): Mindestabstand von 7 m zur äußeren Gleismitte.
- Sträucher (bis 2 m Höhe): Anpflanzung mit einem Mindestabstand von 6 m zur äußeren Gleismitte.

Auf den übrigen Flächen sind extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Hierfür sind die Flächen durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln.

6.4 Entwicklung eines naturnahen Waldbestands mit Wiesenflächen am Aubach („**M 4**“)

Die in der Planzeichnung mit „**M 4**“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

50 % der Gesamtfläche ist durch regelmäßige Mahd (1. Mahd Ende Juni/Anfang Juli und 2. Mahd ab Ende September eines Jahres) und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Das Mahdgut ist innerhalb von 8 Tagen von der Fläche zu entfernen.

Die vorhandenen Gehölze aus standortgerechten Erlen, Weiden und Eschen dauerhaft sind zu erhalten. Aufkommende standortfremde Arten und Neophyten sind zu entfernen.

Beeinträchtigungen des Aubachs sowie angrenzender Gehölzbestände sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe August 2002, zu verhindern. Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie Lagerflächen für

Materialien, die zum Bau benötigt werden, sind außerhalb der festgesetzten Fläche für die o.g. Maßnahme anzulegen.

6.5 Entwicklung von Strauchhecken an Straßenböschungen („M 5“)

Die in der Planzeichnung mit „M 5“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Die Straßenböschungen sind zu zwei Drittel mit einer Strauchhecke zu bepflanzen. Durchschnittlich ist je 1,5 m² ein Strauch z.B. gemäß Liste C zu pflanzen.

6.6 Randliche Eingrünung („M 6“)

Die in der Planzeichnung mit „M 6“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Die Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist je angefangene 555 m² Maßnahmenfläche 1 großkroniger und standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Mindeststammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe, z. B. gemäß Liste A) in einem Mindestabstand von 10 m zueinander in der Maßnahmenfläche anzupflanzen.

Auf der verbleibenden Fläche sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Hierzu sind auf 25 % der festgesetzten Fläche Gehölzgruppen (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, z. B. gemäß Liste A) in einem Abstand von 2,0 m x 1,5 m und einer Mindestfläche je Gruppe von 24 m² anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und zum Erhalt vorgesehene Gehölze können auf die Anzahl anzupflanzender Gehölze angerechnet werden.

Die verbleibende Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen (Mahd maximal 1 x pro Jahr im September mit Abfahrt des Mahdguts). Der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist nicht zulässig.

Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

Zur Vermeidung einer zunehmenden Verbuschung, sind regelmäßig Rückschnitte aufkommender Sträucher und Bäume außerhalb der Vegetationszeit durchzuführen, um den Anteil von ca. 25 % an Gehölzen in der Fläche zu erhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Regenrückhalteanlagen und Stützmauern zur Geländeabfangung ist in der Maßnahmenfläche „M 6“ nicht zulässig.

6.7 Maßnahme „M 7“ Nistkästen Fledermäuse und Höhlenbrüter (CEF-Maßnahme)

Im Plangebiet sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche des Sondergebiets mindestens 1 Nistkasten für Höhlenbrüter und je angefangene 1.710 m² Grundstücksfläche des Sondergebiets mindestens 1 Fledermauskasten herzustellen. Die

Es wird auf die Planungshilfe zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen.

7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schalloptimierte Straßendeckschicht auf privaten Stellplatzanlagen

Die Fahrgassen der privaten Stellplatzanlagen (Parkplätze) sind mit einem lärmindernden Belag auszuführen. Zulässig sind offenporiger Asphalt (OPA), Drainasphalt oder lärmindernde Pflastersysteme. Der Belag muss eine Reduktion des Emissionspegels von mindestens 4 dB(A) erreichen.

7.2 Baulicher Schallschutz nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag zu bestimmen.

Ausnahmsweise können geringere Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein schalltechnisches Gutachten niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. § 1V. m. § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1 Dachgestaltung

- 1.1 Im Plangebiet sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 15° zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m einschließlich Unterbau, gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, und bis zu einer Größe der jeweiligen Werbeanlage von 9,4 m Breite und 4,5 m Höhe zulässig. Einzelne Werbeanlagen können auf einem gemeinsamen Unterbau montiert werden. Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind auf Dachflächen nicht zulässig.
- 2.3 Skybeamer sind nicht zulässig.
- 2.4 Selbstständige Werbeanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone der K 82 (Staudter Straße) nicht zulässig.
- 2.5 Durch die Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen nach der Straßenverkehrsverordnung (StVO) weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden.
- 2.6 Durch die Beleuchtung der Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer weder geblendet noch abgelenkt werden.

3 Gestaltung der Außenanlagen und der Shopping-Mall (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „7, 10, 14, 15“ ist die nicht nur vorübergehende Aufstellung oder Präsentation von Waren nicht zulässig.

IV WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG RLP)

1 Umgang mit anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Im Sondergebiet östlich der Staudter Straße ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte oder vorgereinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Entwässerung einzuleiten. Die zulässige Abflussmenge in die öffentliche Entwässerung (Drosselabfluss) beträgt je volle 1.265 m² Grundstücksfläche 1,0 l/s.

III HINWEISE

1 DIN-Vorschriften 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.

2 Landesarchäologische Funde sowie Befunde

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird das Plangebiet 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.

Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) wird hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 / 6675 3000 anzuzeigen. Die Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung sind die Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

Sollten im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, sind die Kulturdenkmäler zunächst in situ zu belassen.

Die weitere Vorgehensweise ist in jedem Einzelfall mit der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden, abzustimmen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

3 Baugrund

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.

4 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

Sollten dennoch bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, mobil: 0171 / 8249305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

5 Vorgaben nach Landesstraßengesetz

Dem Straßengelände dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen dürfen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers verändert werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone zur freien Strecke der K 82 (Staudter Straße) sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

6 Vorgaben nach Landessolargesetz

Auf die Vorgaben des Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetzes - LSolarG) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

7 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorschriften

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sicherzustellen.

Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldräumung

Baufeldräumungen, Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Strauch-, Boden-/ Staudenvegetation.

Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen.

Bei Rodungen von Bäumen mit Höhlenvorkommen (z. B. in Obstbäumen) im Zeitraum zwischen 01. November bis 31. Januar muss im Vorfeld rechtzeitig von einer fachkundigen Person überprüft werden, ob die betroffenen Gehölze von Höhlenbewohnern als Habitat bzw. Quartier genutzt werden, um Individuenverluste von Höhlenbewohnern (z. B. Fledermäuse) zu vermeiden. Sollten sich artenschutzrechtlich geschützte Tierarten in den Gehölzen befinden, muss die Rodung verzögert werden, bis der Ausflug oder das Auswandern stattgefunden hat. Alternativ sind die Tiere durch fachkundige Experten zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusetzen. Unbesetzte Höhlenbäume sind unmittelbar nach der Kontrolle zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Die Gehölze sind unmittelbar nach der Rodung aus dem Plangebiet zu entfernen.

Die Kontrolle auf Fledermausquartiere ist zu jeder Jahreszeit auch bei der Beseitigung von Gebäuden zu beachten (s. § 24 Abs. 3 LNatSchG).

Weiterhin ist im Plangebiet zur Vermeidung von Nistplatzverlusten eine Räumung des Vegetationsaufwuchses außerhalb des Zeitraums vom 01. April bis 15. September durchzuführen. Die Vegetation ist unmittelbar nach Abtrag aus dem Plangebiet zu beseitigen. Die zeitlichen Einschränkungen zur Durchführung von Gehölzrodungen bleiben hiervon unberührt.

8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Anpflanzen von Feldgehölzen sowie Entwicklung von Extensivgrünland („M 8“)

Auf einer Teilfläche der Flurstücke 4414/80 und 4414/70, Flur 36, Gemarkung Montabaur mit einer Größe von 2.190 m², sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln. Das anfallende Mahdgut ist abzufahren. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Aufkommende Störzeiger (wie. z. B. Lupine) sind durch mindestens 3-malige Mahd in den ersten 5 Jahren zurückzudrängen. Zudem sind auf einer Fläche von mindestens 800 m² Gehölze mit einem Pflanzabstand von 2,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen und abgängige Gehölze sind in den ersten 3 Jahren zu ersetzen.

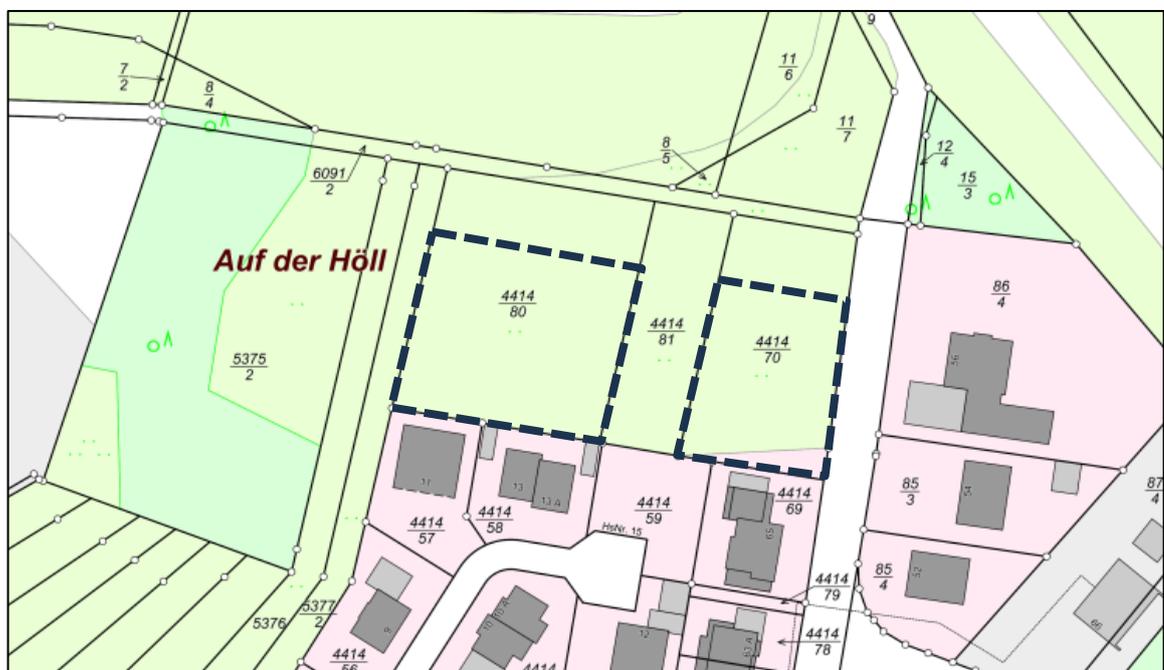


Abbildung 2: Lage externe Ausgleichsmaßnahme „M 8“ (Quelle: Geoportal RLP über <https://www.geoportal.rlp.de/>; abgerufen am 12.08.2025)

8.2 Entwicklung von Extensivgrünland („M 9“)

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 2405/2, Flur 9, Gemarkung Montabaur, ist Extensivgrünland mit einer Größe von 3.500 m² zu entwickeln. Hierfür ist die Fläche durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) herzustellen. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten 5 Jahren nach der Einsaat 3-4 x pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist spätestens 14 Tage nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist durch Weidepfähle oder sonstige geeignete Einrichtungen kenntlich von den angrenzenden Ackerflächen abzugrenzen.

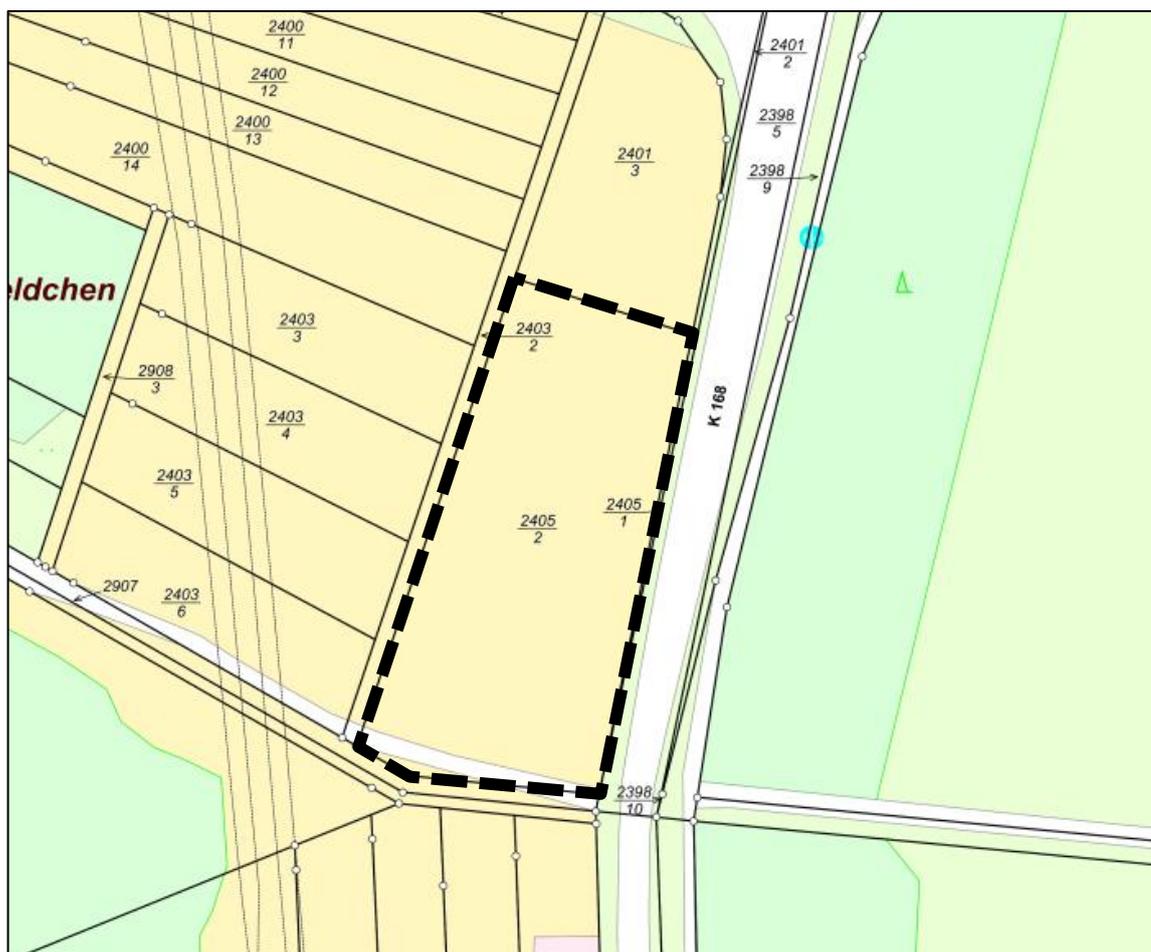


Abbildung 3: Lage externe Ausgleichsmaßnahme „M 9“ (Quelle: Geoportal RLP über <https://www.geoportal.rlp.de/>; abgerufen am 12.08.2025)

<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>

2 Liste B: Entwicklung eines naturnahen Waldbestands mit Wiesenflächen am Aubach („M 4“)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Salix aurita</i>	<i>Öhrchen-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>

3 Liste C: Entwicklung von Strauchhecke („M 5“)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Gewöhnliche Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Gemeine Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Wasser-Schneeball</i>