

SATZUNG

der Stadt Montabaur

über die 5. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans „Altstadt I - Erweiterung“

Der Stadtrat von Montabaur hat in seiner Sitzung am 06.06.2024 aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den Regelungen der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung, die

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Altstadt I – Erweiterung“

als Satzung beschlossen.

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem anliegenden Übersichtsplan und der Planzeichnung.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung sind

1. die Planzeichnung, in der die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt wurde;
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen.

§ 3

Anlage zu dieser Satzung ist die Begründung zur Bebauungsplanurkunde.

§ 4

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft und wird hiermit ausgefertigt.

Montabaur, 10.06.2024


Gabi Wieland
(Stadtbürgermeisterin)



Satzung

zur

5. Änderung und Erweiterung

des Bebauungsplanes

"Altstadt I, Erweiterung"

der Stadt Montabaur

Verbandsgemeinde Montabaur

Inkraftgetreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 28.06.2024

Satzungsexemplar, Juni 2024

§ 1
Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden eingesehen werden.

§ 2

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Aufgrund der in § 1 genannten Ermächtigungsgrundlagen beschließt der Stadtrat Montabaur am **06.06.2024** die **5. Änderung und Erweiterung** des Bebauungsplanes

"Altstadt I - Erweiterung"

als **Satzung**.

§ 3

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet wird im Norden durch Grundstücke der Hospitalstraße, der Kirchstraße sowie der Färberbachstraße, im Osten durch Grundstücke der Kirchstraße, der Färberbachstraße sowie durch die Obere Plötzgasse, im Süden durch Grundstücke der Oberen Plötzgasse sowie der Hospitalstraße und im Westen durch die Hospitalstraße begrenzt.

Es sind sämtliche Grundstücke in der Flur 17 der Gemarkung Montabaur betroffen, die im beigefügten Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind.

§ 4

Bestandteile, Begründung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) die Planurkunde
- b) die textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplanänderung und – erweiterung ist eine **Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

§ 5

Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die entgegenstehenden zeichnerischen und

textlichen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung und sämtlichen vorangegangenen Änderungen für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft.

Ausfertigung:

Die Bebauungsplanänderung und – erweiterung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung und – erweiterung wird hiermit ausgefertigt.

Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Montabaur, 10.06.2024



Stadt Montabaur

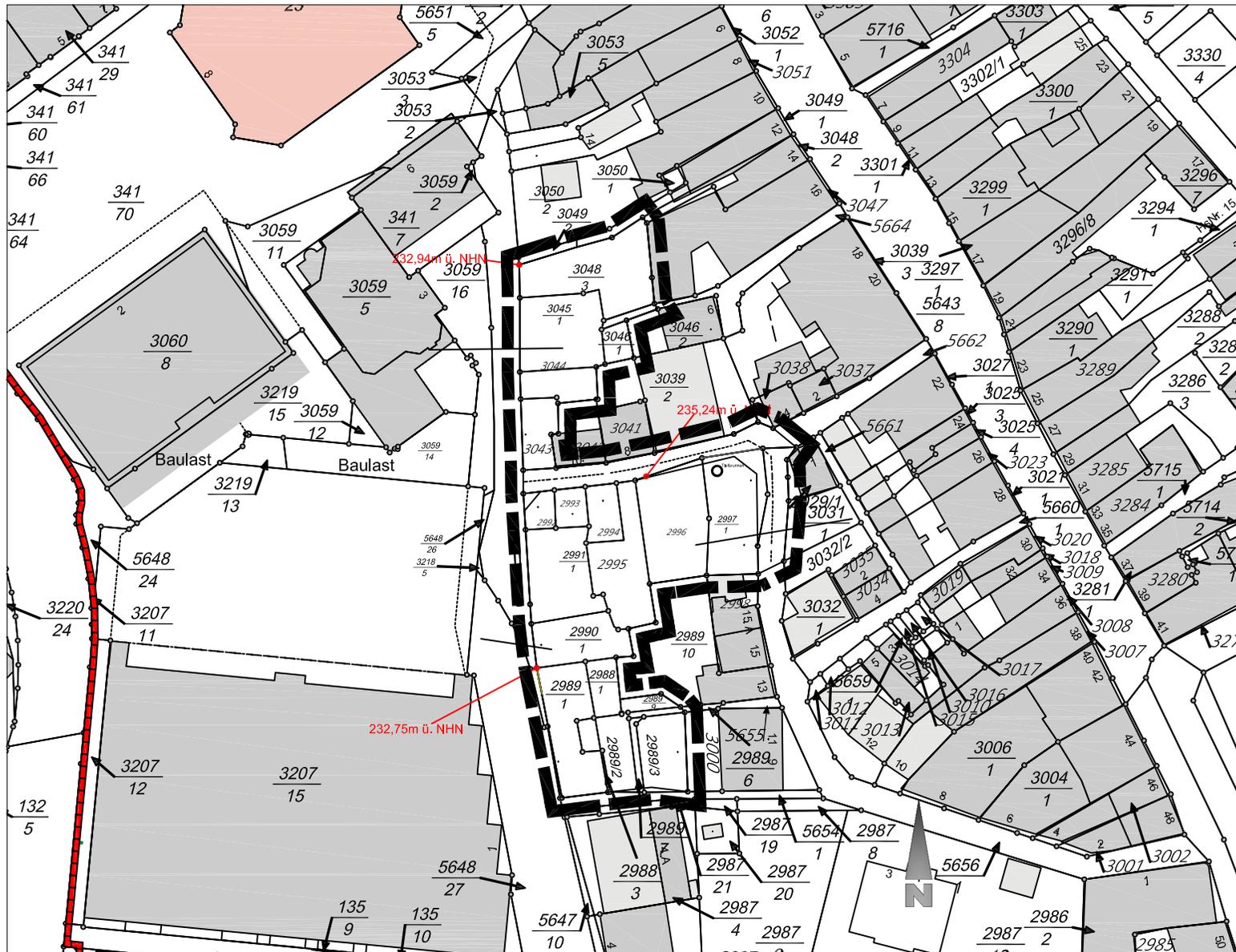
Gabi Wieland
Gabi Wieland
Stadtbürgermeisterin

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 28.06.2024 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur (Ausgabe-Nr. 26/2024).

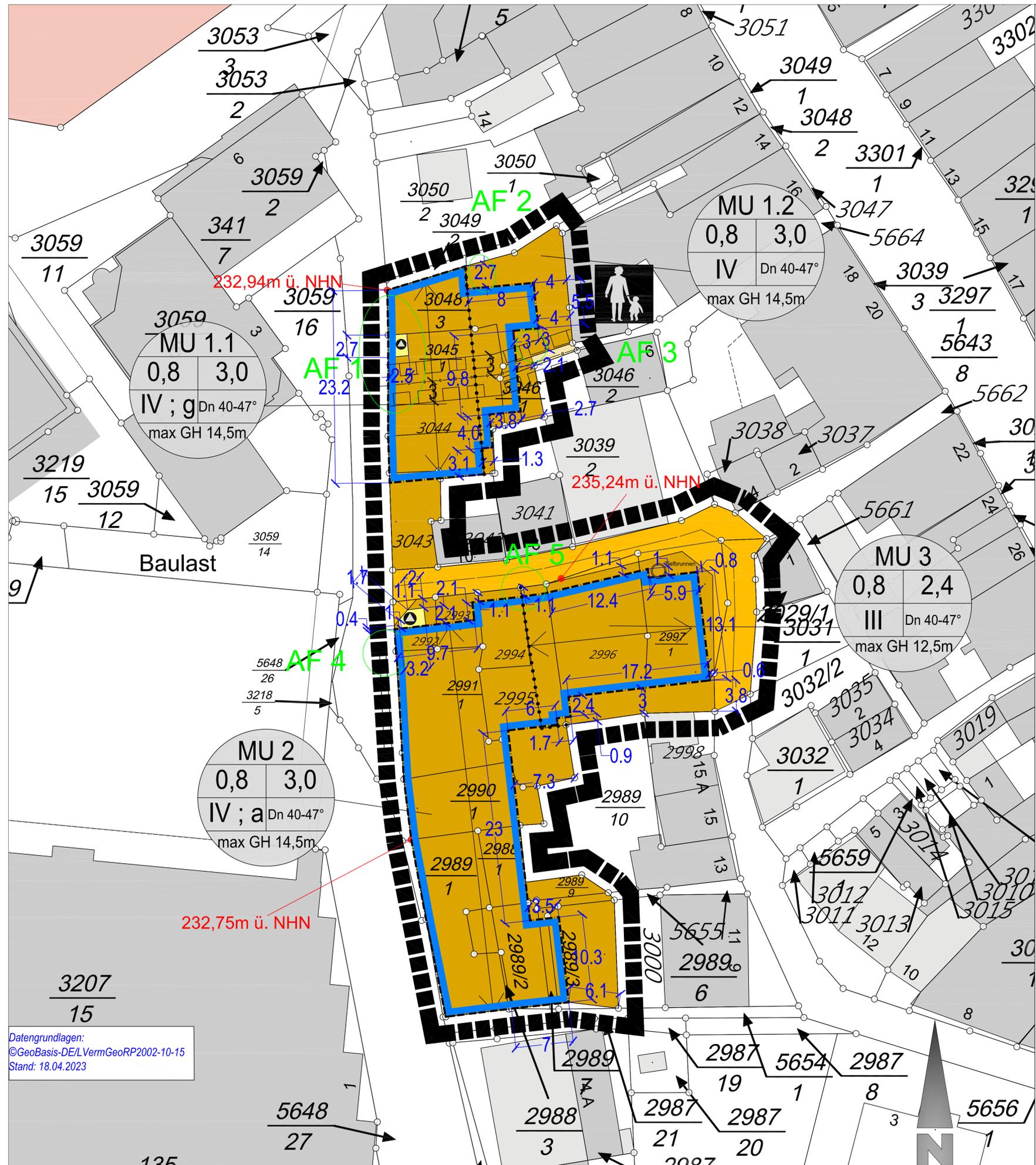
Verbandsgemeindeverwaltung
Montabaur
SG. 2.1 – Planen und Bauen -
Im Auftrag:

Kathrin Schmidt
Kathrin Schmidt



Übersichtsplan zur 5.Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt I - Erweiterung" der Stadt Montabaur
 Gemarkung Montabaur
 Flur 17

Stand 03/2024



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.2.4. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WA	GFZ
0,4	0,8
II; a	20-45°
max GH 12m	
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Gehweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Abfall am Abfuhrtag
 - 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8. unterirdisch; Abwasser
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke-Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Tiefbrunnen Flur:17 Flurstück: 2997/1
- Anforderungen an die Gestaltung
 - Firstichtung
 - vorhandene Hauptgebäude
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - Abstandsfläche reduziert; siehe Text
 - Bezugspunkt für Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN)
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Datengrundlagen:
 ©GeoBasis-DE/L VermGeoRP2002-10-15
 Stand: 18.04.2023

Bebauungsplan

STADT MONTABOUR

"Altstadt I Erweiterung 5.Änderung und Erweiterung"

Satzungsexemplar

Planung: Schmidt/Brühl M 1 : 250 Stand 06/2024

Textliche Festsetzungen

zur

5. Änderung und Erweiterung

des Bebauungsplanes „Altstadt I - Erweiterung“

der Stadt Montabaur

Verbandsgemeinde:
Stadt:
Gemarkung:
Flur:

Montabaur
Montabaur
Montabaur
17

Satzungsexemplar, Juni 2024

§ 1 **Gesetzliche Grundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung;
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;
4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;
7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;
9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;
10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;
11. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;
12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;
14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;
15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;
16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
1.1. Allgemein zulässige Nutzungen.....	4
1.2. Unzulässige Nutzungen.....	4
2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen.....	5
2.2 Höhe der baulichen Anlagen	5
3. Bauweise	5
4. Überbaubare Grundstücksflächen	6
5. Stellung baulicher Anlagen.....	6
6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
7.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO	6
7.2 Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO	6
8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	7
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
10. Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen.....	7
11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien	7
12. Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur.....	8
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
1. Dachform/-neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten/-einschnitte	8
1.1 Dachform/-neigung.....	8
1.2 Eindeckungsmaterialien.....	8
1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte.....	8
2. Einfriedungen.....	9
2.1 Einfriedungen	9
2.2 Anlagen für Abfallbehälter.....	9
2. Zahl der notwendigen Stellplätze	9
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	9
3.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen	9
3.2. Gestaltung der Vorgartenflächen.....	9
III. Hinweise:	10
1. Archäologie	10
2. Rodung von Gehölzen	10
3. Eingriffe in den Baugrund	10
4. Abfallentsorgung.....	10
5. Wasserdurchlässige Beläge	11
6. Denkmalzone/ Denkmalschutz.....	11
7. Tiefbrunnen auf dem Grundstück Gemarkung Montabaur, Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1	11
8. Stromversorgung durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG	12
9. Leitungen/ Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH.....	12
10. Starkregen/Sturzfluten.....	13
11. Löschwasserversorgung/ Brandschutz.....	14

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2 – 11 BauNVO

Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1. Allgemein zulässige Nutzungen

Im gesamten Urbanen Gebiet sind im Bebauungsplan von den gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2. Unzulässige Nutzungen

Nachfolgend aufgelistete Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 i.V.m. § 6a BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **unzulässig**:

- Vergnügungsstätten jeglicher Art (wie z.B. Spiel- und Automatenhallen, Internet-Cafés mit dem Hauptzweck Spielen und Wetten, Diskotheken, Nachtlokale, Amüsierbetriebe, Sex-Kinos, Sex-Shops)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.)
- Tankstellen i.S.d. des § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl [GRZ] gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO; die maximal zulässige Geschossflächenzahl [GFZ] gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO; die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO sowie die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen [max. GH] gem.

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

Teilflächen	Maximale GRZ	Maximale GFZ	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse	Maximale Gebäudehöhe
MU 1.1	0,8	3,0	IV	14,50 m
MU 1.2	0,8	3,0	IV	14,50 m

MU 2	0,8	3,0	IV	14,50 m
MU 3	0,8	2,4	III	12,50 m

2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Bei Grundstücksteilungen und Grundstücksvereinigungen müssen die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowohl für das alte, als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. GH) bestimmt, die als Höhe in Metern über Normalhöhennull [m üNHN] festgesetzt ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für den jeweiligen Ordnungsbereich ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes maßgebend. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Fahrstuhltürme und Lüftungsrohre sowie für untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Im Detail werden in den einzelnen Teilbereichen die nachfolgend aufgelisteten und in der Planzeichnung markierten Bezugspunkte zu Grunde gelegt:

Teilbereich	Bezugspunkt m üNHN	Max. Gebäudehöhe in m üNHN
MU 1.1	232,94 m ü NHN	247,44 m üNHN
MU 1.2	232,94 m ü NHN	247, 44 m üNHN
MU 2	232,75 m ü NHN	247,25 m üNHN
MU 3	235,24 m ü NHN	247,74 m üNHN

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird die geschlossene und abweichende Bauweise gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone wie folgt festgesetzt:

In dem Baugebiet MU1.1 wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit Blick von der Hospitalstraße aus ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

In dem Baugebiet MU2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit Blick von der Hospitalstraße aus an der östlichen

Grundstücksgrenze zur Oberen Plötzgasse hin ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen verbindlich bestimmt.

5. Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der First der gem. Textziffer II 1.1 zulässigen Satteldächer der Hauptgebäude ist gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 11 LBauO

Vor Außenwänden von oberirdischen Gebäuden beträgt die Tiefe der Abstandsflächen

in der in der Planzeichnung mit AF1 gekennzeichneten Fläche 0,32 H, mindestens jedoch 3 m,

in den in der Planzeichnung mit AF2 gekennzeichneten Fläche 0,34 H, mindestens jedoch 2,70 m,

in den in der Planzeichnung mit AF3 gekennzeichneten Fläche 0,37 H, mindestens jedoch 3 m,

in den in der Planzeichnung mit AF4 gekennzeichneten Fläche 0,36 H, mindestens jedoch 3 m,

in den in der Planzeichnung mit AF5 gekennzeichneten Fläche 0,36 H, mindestens jedoch 3 m.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

7.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Planbereich werden die höchstzulässigen Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Gebäude wird in den Teilbereichen wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude
MU 1.1 + MU 1.2	11 Wohnungen
MU 2 + MU 3	22 Wohnungen

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versiegelung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in versickerungsfähigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

10. Mit Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes wird zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur festgesetzt.

Eine Überbauung der mit dem Geh- und Leitungsrecht belasteten Flächen ist zulässig. In den Bereichen, in denen keine Überbauung der Leitungstrasse erfolgt, ist beidseitig der Leitungstrasse ein Streifen von je 2,50 m Breite (jeweils 2,50 m links und rechts der Leitungsmitte) von tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen freizuhalten.

Hinweis:

Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes (hier: Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch).

11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung der Gebäude sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Dachflächen, Dachaufbauten, Dachfenster und statische Konstruktionen sind so zu planen und durch technische und bauliche

Maßnahmen so auszulegen, dass im gesamten Plangebiet Dachflächen mit handelsüblichen Solarpanelen mit einer Gesamtleistung von mindestens 31 kWp belegt werden können.

Von dieser Festsetzung kann im Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahme zugelassen werden, wenn ein erforderliches Blendgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Anzahl der Solarpaneele und damit verbunden die Gesamtleistung der Solaranlage aufgrund der zu erwartenden Blendwirkungen der Solaranlage reduziert werden muss.

12. Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur

§ 9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur.

Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung finden für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Anwendung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO Rheinland-Pfalz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan

1. Dachform/-neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten/-einschnitte

1.1 Dachform/-neigung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nur symmetrische (gleichschenklige und gleichgeneigte) Satteldächer zulässig. Die Mindestdachneigung wird mit 40° und die höchstzulässige Dachneigung wird mit maximal 47° festgesetzt.

Die Dächer von (selbstständigen und unselbstständigen) Erschließungs- und Versorgungsgebäuden (Aufzug, Treppenhaus etc.) dürfen mit allen Dachformen und einer Dachneigung von 0°- 47° errichtet werden.

Darüber hinaus sind im Nutzungsbereich „MU 1 (MU 1.1 oder MU 1.2)“ für eine Fläche von max. 30 m² des Hauptgebäudes alle Dachformen und Dachneigungen von 0°- 47° zulässig.

1.2 Eindeckungsmaterialien

Die Dachflächen sind in Naturschiefer oder schwarzer bzw. anthrazitfarbiger nicht glänzender Dacheindeckung einzudecken. Es wird eine optisch „flache Dacheindeckung“, z.B. mit Tegalit-Ziegeln oder Braas-Ziegeln (Turmalin-Flachziegel), gefordert (nicht zulässig sind z.B. schwarze Frankfurter Dachpfannen).

Flachgeneigte Dächer und Gauben dürfen auch mit anderen Materialien, wie z.B. vorbewittertem Zink oder anthrazitem bis schwarzem Metall, eingedeckt werden.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig. Die Rahmen von PV-Modulen sind farblich an die Dacheindeckung anzupassen.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppgaube auszuführen.

Die Trauflänge auf den von den Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) abgewandten Seiten dürfen in der Summe max. 59 % der Firstlänge durch Gauen, Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zugänge, Loggien oder sonstige bauliche Anlagen unterbrochen werden.

An den in Richtung der Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) zugewandten Dachflächen dürfen in der Summe maximal 75 % der Trauflänge mit Gauen, Zwerchhäusern, Loggien oder sonstigen baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstlänge unterbrochen werden.

2. Einfriedungen

§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

2.1 Einfriedungen

Garten- oder Hofmauern, die entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen, sind als Bruchsteinmauern mit geflammten Natursteinabdeckungen zu errichten. Sie können steinsichtig verputzt oder grob verfugt werden.

Ausnahmsweise können Mauern aus anderen Materialien errichtet werden. In diesem Fall sind sie rau zu verputzen und mit unpolierten Natursteinplatten abzudecken.

2.2 Anlagen für Abfallbehälter

Anlagen für Abfallbehälter sind mit begrüntem Holz-, Gabionen- oder Stahlkonstruktionen zu überdachen und abzugrenzen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer unpolierten oder geflammten Natursteinverkleidung oder Cortenstahlverkleidung zulässig.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO

Es gilt die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Montabaur in der jeweils verbindlichen Fassung.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind – soweit nicht als Stellplatz, Zufahrt oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden – zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

3.2. Gestaltung der Vorgartenflächen

§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO

Hinsichtlich der Gestaltung der Vorgartenflächen ist die Satzung der Stadt Montabaur vom 18.11.2021 über die „Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Grünflächensatzung)“ zu beachten.

III. Hinweise:

1. Archäologie

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind im Planbereich vorgeschichtliche Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000; E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen. Der Bauherr und 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 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG).

2. Rodung von Gehölzen

Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Abriss-, Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen (Ausnahmen siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

3. Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherrn zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

4. Abfallentsorgung

Der Bewohner/-innen der im Plangebiet errichteten Gebäude müssen ihre Abfallsammelbehälter am Abholtag auf den in der Planzeichnung als „Abstellplatz für Abfallsammelbehälter am Abholtag“ bereitstellen.

5. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzflächen, Wege, Hofflächen sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

Stellplatzflächen sollten mit offenporigen Belägen (z.B. Dränpflaster, Großfugenpflaster, Rasenpflaster, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten.

6. Denkmalzone/ Denkmalschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig im Bereich der Denkmalzone der Stadt Montabaur. Die „Rechtsverordnung über die Unterschutzstellung des Altstadtbereiches von Montabaur vom 20.12.1984“ findet daher entsprechende Anwendung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich geschützte Kulturdenkmäler (siehe nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz). Baumaßnahmen in der Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 Abs. 1 DSchG.

7. Tiefbrunnen auf dem Grundstück Gemarkung Montabaur, Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1

Auf dem Grundstück in der Gemarkung Montabaur, Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1 befindet sich ein Tiefbrunnen.

Anforderungen der Unteren sowie der Oberen Wasserbehörde

Gemäß Abstimmung im Rahmen eines Ortstermins mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Obere Wasserbehörde - am 28.02.2024 und nachträglicher Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - Untere Wasserbehörde –, ist der Tiefbrunnen unter Berücksichtigung der technischen Regel DVGW W 135 in der jeweils aktuellen Version rückzubauen und fachgerecht zu verfüllen. Für den Rückbau der Brunnenanlage sind die gem. § 17 LWG „Allgemeinen Sicherungsmaßnahmen“ zu beachten, die von der SGD Nord, Obere Wasserbehörde, mit E-Mail vom 28.02.2024 übersandt wurden und nachfolgend abgedruckt sind. Der Brunnen ist gemäß den Anforderungen der Oberen Wasserbehörde anschließend oberflächenwasserdicht abzudecken.

„Im Zuge des Rückbaus der Brunnenanlage gem. § 17 LWG sind folgende allgemeine Sicherungsmaßnahmen durchzuführen:

1. *Die Brunnenkammer ist bis zur Bodenplatte abzubrechen.
Evtl. noch vorhandene Fördereinrichtungen (Pumpe, Steigrohr o.ä.) sind zu beseitigen.
In jedem Falle sind alle oberirdischen Anlagenteile zu beseitigen.*
2. *Für die fachgerechte Verfüllung der Brunnenbohrung darf nur unbelastetes Bodenmaterial (i. d. R. Kies, Schotter) verwendet werden, welches die bodenspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (vgl. Anl. 1, Tab. 1 + 2 BBodSchV) einhält.*

Die oberflächennahe Abdichtung ($\geq 2,0$ m) kann mit Bentonit, geschnitztem Ton oder Beton erfolgen. Insgesamt sind die Anforderungen zu „Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermeßstellen und Brunnen“ gem. DVGW Arbeitsblatt W 135 zu beachten.

Bei einer Abdichtung mit Bentonit oder Beton sind chromatarne Zemente bzw. zementhaltige Produkte mit weniger als 2 ppm wasserlösliches Chromat zu verwenden. Der Zement muss bei Erfüllung des Kriteriums „Chromatarm“ Angaben enthalten wie „Gehalt an Cr(VI) < 0.0002 %“, „Gehalt an Cr(VI) < 2 ppm – parts per million“ bzw. „Chromatarm nach 2003/53/EG“.

3. *Die Baugrube des abgebrochenen Brunnenkopfes ist analog zur Verfüllung „außerhalb von technischen Bauwerken“ mit unbelastetem Bodenmaterial gemäß den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu verfüllen.
Die Verfüllung ist bis zur Höhe des natürlich anstehenden Geländes vorzunehmen und an das angrenzende Gelände harmonisch anzubinden.
Bauabfälle, Überreste, Behältnisse oder dergleichen, dürfen nicht überschüttet werden. Die bei dem Rückbau als Abfall anfallenden mineralischen Stoffe und Gemische sind nach Maßgabe des § 24 ErsatzbaustoffV zu handhaben. Nicht mineralische Abfälle sind nach Maßgabe der §§ 9 und 9a KrWG zu handhaben (getrennte Sammlung, Vermischungsverbot).*
4. *Bei der Durchführung der v. g. Arbeiten ist sicherzustellen, dass an den beim Rückbau eingesetzten Maschinen keine Reparatur- oder Wartungsarbeiten ausgeführt und diese mit Schmierstoffen und Hydraulikflüssigkeiten betrieben werden, die das Umweltzeichen für biologisch schnell abbaubare Hydraulikflüssigkeiten, Schmierstoffe und Schalöle tragen.*
5. *Die Rückbauarbeiten sind möglichst zeitnah durchzuführen. Der Abschluss der Rückbauarbeiten ist (je nach Zuständigkeit) der Kreisverwaltung XY, Untere Wasserbehörde, bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, schriftlich mitzuteilen.“*

Anforderungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, und der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Denkmalschutzbehörde
Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sowie der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Denkmalschutzbehörde, soll gemäß Erörterung im Ortstermin am 28.02.2024 vor Verfüllung eine Dokumentation des Brunnens mittels einer Vermessung erfolgen.

8. Stromversorgung durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind Netzanlagen der Sparten Gas und Strom der Energienetze Mittelrhein (ENM) GmbH & Co. KG vorhanden.

Die ENM teilt mit, dass im Hinblick auf die geplante Anzahl der Wohneinheiten im Einzelfall geprüft werden muss, wie die Stromversorgung sichergestellt werden kann. Aus diesem Grund empfiehlt die ENM eine frühzeitige Kontaktaufnahme durch den Bauherrn/ Vorhabenträger (Rufnummer: 0261/2999-71991, E-Mail: uwe.loeffler@enm.de).

9. Leitungen/ Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist es erforderlich, dass sich der Bauherr/ die Bauherrin rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzt (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.Foy-Str. 35 – 39, 65546 Limburg (Rufnummer 06431/ 297765; E-Mail: Daniel.Wagner02@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wolf. Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297697; E-Mail: Karl-Heinz.Wolf@telekom.de).

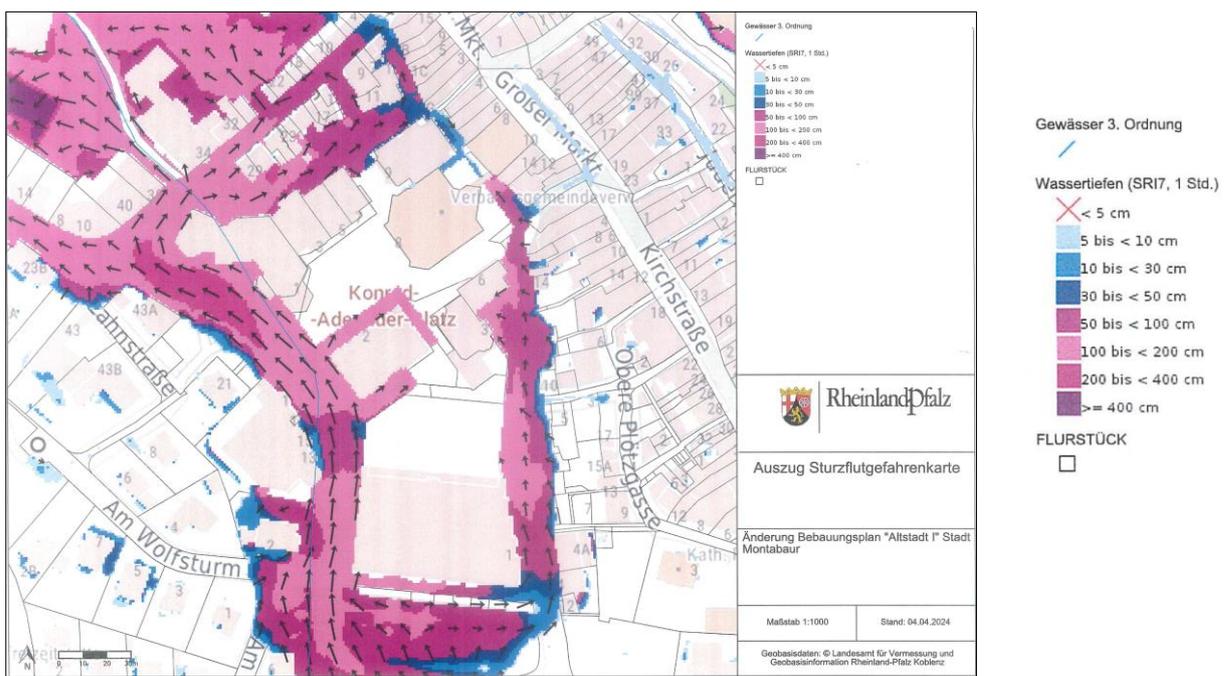
10. Starkregen/Sturzfluten

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Wasserbehörde, weist darauf hin, dass sich das Gebiet in einem durch Starkregen gefährdeten Bereich befindet.

Das Gelände kann bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser oder/und über das Ufer getretene Gewässer potenziell überflutet werden.

Aufgrund der Gefahren durch Starkregen sollten durch die privaten Bauherren entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. Maßnahmen zur privaten Hochwasservorsorge können z.B. dem örtlichen Hochwasservorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden. Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Daher ist bei der Planung auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. So wird empfohlen, die im Untergeschoss vorhandenen Öffnungen mit einem zusätzlichen Schutz gegen eindringendes Hochwasser zu schützen.

Ein Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte wird nachfolgend abgedruckt:



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz, Auszug Sturzflutgefahrenkarte, Änderung Bebauungsplan „Altstadt I“ – Stadt Montabaur, Stand: 04.04.2024

11. Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Der Fachbereich 3 (VG-Werke sowie Hoch- und Tiefbau) der Verbandsgemeindeverwaltung weist darauf hin, dass aus dem Netz der Trinkwasserversorgung als Grundschutz eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Für einen ggf. erforderlichen objektbezogenen Brandschutz ist die, über den Grundschutz hinausgehende, Löschwassermenge über einen Löschwasserteich gemäß DIN 14210, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 oder offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14210 sicherzustellen.

Begründung

zur

5. Änderung und Erweiterung

des Bebauungsplanes „Altstadt I - Erweiterung“

der Stadt Montabaur

Verbandsgemeinde:
Stadt:
Gemarkung:
Flur:

Montabaur
Montabaur
Montabaur
17

Satzungsexemplar, Juni 2024

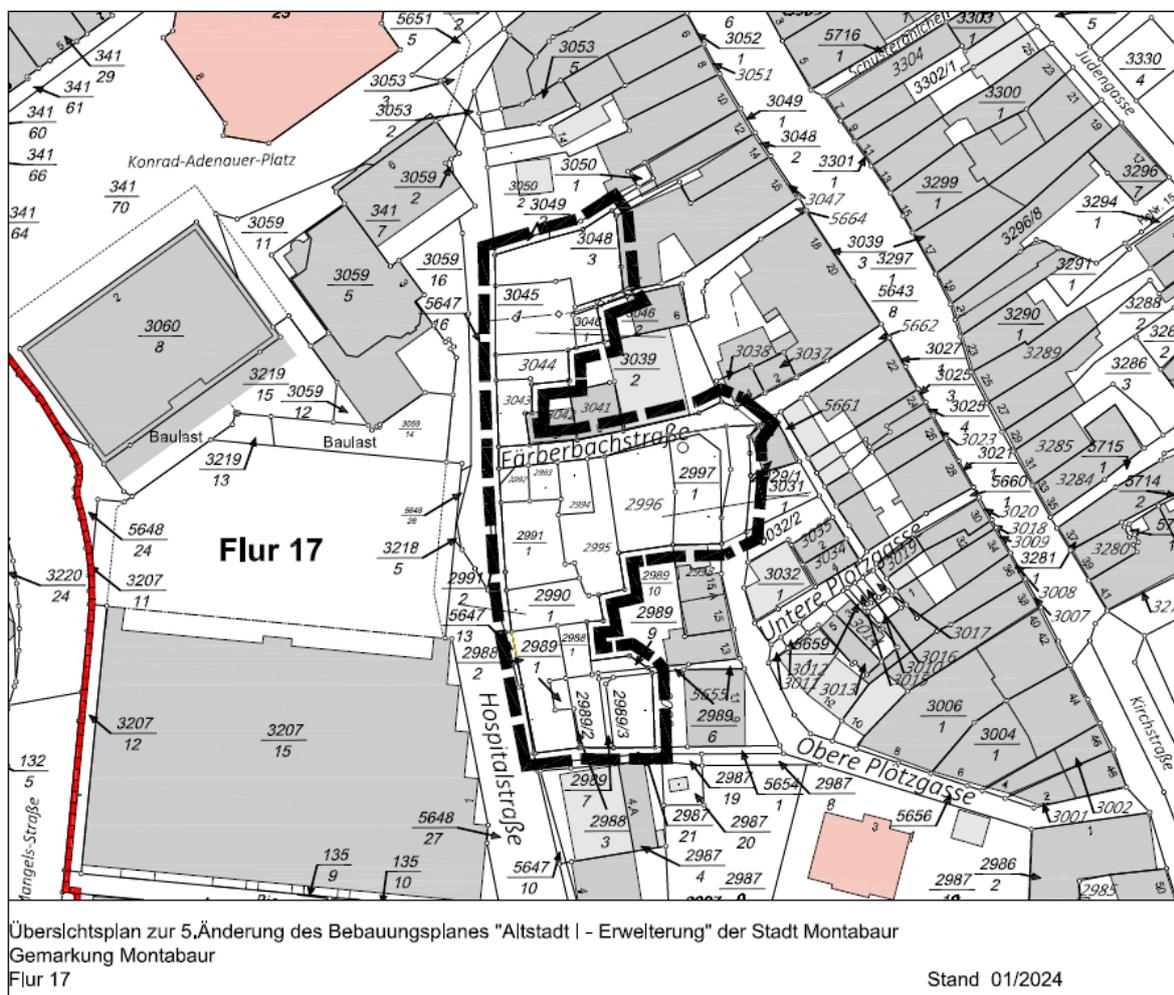
1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Das Plangebiet wird im Norden durch Grundstücke der Hospitalstraße, der Kirchstraße sowie der Färberbachstraße, im Osten durch Grundstücke der Kirchstraße, der Färberbachstraße sowie durch die Obere Plötzgasse, im Süden durch Grundstücke der Oberen Plötzgasse sowie der Hospitalstraße und im Westen durch die Hospitalstraße begrenzt.

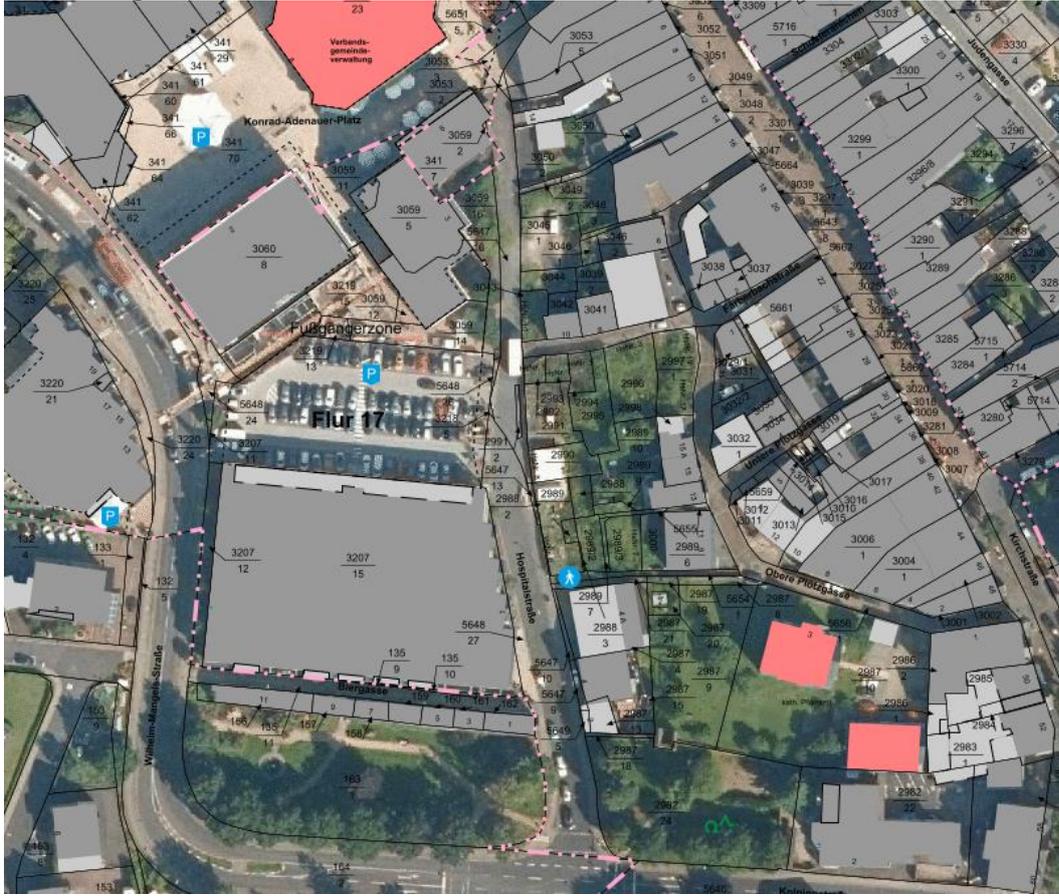
Es sind sämtliche Grundstücke in der Flur 17 der Gemarkung Montabaur betroffen, die im nachfolgenden Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im engeren Umfeld – unmaßstäblich -



(eigene Darstellung, VGV Montabaur)

Abbildung 2: Luftbild – unmaßstäblich -



(eigene Darstellung auf Grundlage der Luftbilder der VG Montabaur)

Abbildung 3: Fotodokumentation mit Blick auf den Bereich Hospitalstraße/ Färberbachstraße



(eigenes Foto der VGV Montabaur)

1.2 Planungshistorie

1.2.1 - Bebauungsplanentwurf „Altstadt III“

Der Bereich zwischen der Hospitalstraße und der Kirchstraße befand sich zunächst vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Altstadt III“ aus dem Jahre 1987. Ziel dieser bis heute nicht abgeschlossenen Überplanung war der Erhalt der Altstadt in ihrer jetzigen Gestalt. Die Wohnnutzung sollte bewahrt bleiben und durch den Ausbau und die Modernisierung von Wohnungen gestärkt werden. Für die direkt an die Hospitalstraße angrenzenden Parzellen sah die städtebauliche Konzeption die Realisierung einer Kerngebietsnutzung mit einer entsprechend erhöhten Grund- und Geschossflächenzahl vor, um dort einen möglichst geschlossenen, zwei – dreigeschossigen Altstadtrand zu erreichen.

1.2.2 - III. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“

1.2.3 - Das ursprüngliche Plangebiet aus dem Jahre 1991 umfasste nur eine Parzelle östlich der Hospitalstraße – Grundstück 2991, Hospitalstraße 2 -.

1.2.4 - Im Rahmen der Ansiedlung des City – Centers und zur Bewältigung der durch die dort zugelassenen Nutzungen absehbaren Lärmprobleme wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“ ausgedehnt. Gleichzeitig wurde für die unmittelbar an die Hospitalstraße angrenzenden Bebauungszeile zwischen der Stadtmauer und der Färberbachstraße ein Kerngebiet mit einer bis zu dreigeschossigen, geschlossenen Bebauung, Grundflächenzahlen bis 1,0 und Geschossflächenzahlen bis 2,5 verbindlich festgelegt.

1.2.5 - Für die im Plangebiet liegenden Teile der östlich angrenzenden Bebauung wurde ein besonderes Wohngebiet mit einer zwingenden zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,7 und Geschossflächenzahl von 1,4 bestimmt. Weitere Regelungen zur Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Auch grundsätzliche Gestaltungsvorschriften wurden nicht eingearbeitet, so dass die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur nach wie vor in vollem Umfang Anwendung finden.

1.2.6 - IV. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“

Im Rahmen der 2006 abgeschlossenen IV. Änderung des Bebauungsplanes wurde dann das östlich der Hospitalstraße vorgesehene Kern- in ein Mischgebiet umgewandelt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2, maximal zwei Vollgeschosse und eine an das City – Center angepasste Firsthöhe von 12,00 m und eine Traufhöhe von 8,50 m bestimmt.

1.3 Planungserfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Die Stadt Montabaur hat in den Jahren 2012 bis 2014 im Rahmen der Stadtsanierung mehrere bebaute Grundstücke an der Hospitalstraße, der Färberbachstraße und der Plötzgasse erworben und die bestehenden Gebäude abgerissen.

Die Stadt hat dann zwei Interessenbekundungsverfahren zur Suche nach Ideen für eine künftige Bebauung und Nutzung der städtischen Brachflächen an der Hospitalstraße durchgeführt und das letzte kürzlich abgeschlossen.

Aufgrund der Lage in der Denkmalschutzzone und im historischen Ortskern sollte nach den Wünschen der Stadt eine altstadtgerechte Neubebauung unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entstehen. Darüber hinaus wurde seitens der Stadt vorgegeben, dass mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll.

Durch das Landesförderprogramm der „sozialen Wohnbauförderung“ sollen Bürgerinnen und Bürger mit einem geringeren und mittleren Einkommen unterstützt werden. Die Förderung erfolgt durch vom Land verbilligte Darlehen der Investitions- und Strukturbank (ISB) sowie durch Zuschüsse.

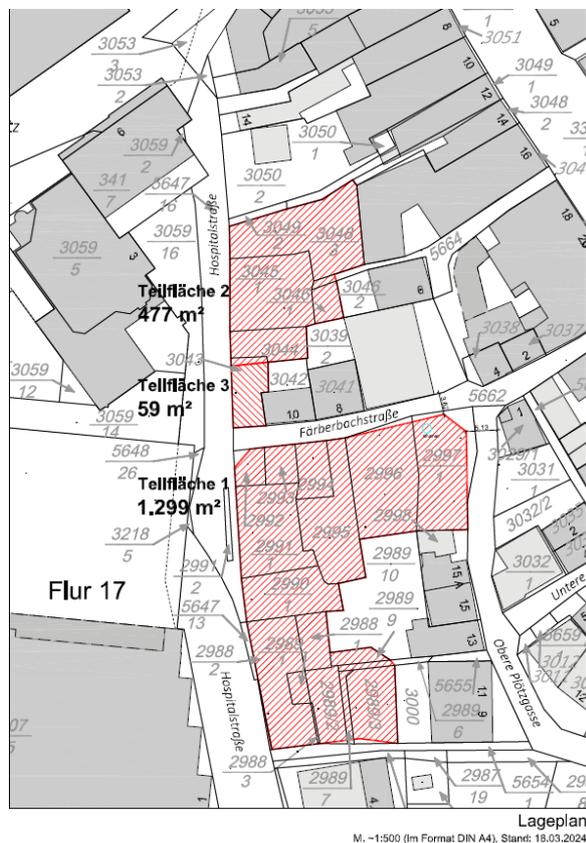
Im Interessenbekundungsverfahren wurde der Stadt seitens eines Investors ein Kaufangebot für die städtischen Grundstücke unterbreitet und ein Bebauungskonzept vorgelegt, welches die Errichtung von Wohnhäusern zur Schaffung von nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum beinhaltet. Das derzeitige Planungskonzept des Investors sieht den Bau von zwei Einzelhäusern mit max. 33 barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen und der Errichtung einer gewerblichen Einheit vor.

Das Angebot des Investors umfasst eine Kalkulation von 100 % gefördertem Wohnungsbau.

Das Konzept wurde den städtischen Gremien am 16.05.2023 und 22.06.2023 vorgestellt. Da das Konzept hinsichtlich Bebauung, Nutzung und Integration in die Umgebung überzeugte und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt – nämlich einer denkmalgerechten Neubebauung und Aufwertung des betroffenen Bereiches sowie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – entspricht, hat der Stadtrat am 22.06.2023 beschlossen, die Grundstücke an den Investor zu veräußern, den vorgestellten Bebauungsabsichten grundsätzlich zuzustimmen und das zur Realisierung notwendige Baurecht zu schaffen.

Die derzeit kleingliedrigen Grundstücke sollen im Zuge der Grundstücksveräußerung neu zugeschnitten bzw. vereinigt werden, sodass drei Grundstücke entstehen sollen (eine Parzelle südlich der Färberbachstraße (Bereich für geplantes Haus A), zwei Parzellen nördlich der Färberbachstraße – (Bereich für geplantes Haus B)). Die hierfür erforderlichen grundbuch- und katasterrechtlichen Anpassungen befinden sich derzeit in finaler Abstimmung zwischen dem Grundstückserwerber und der Stadt und sollen kurzfristig in Auftrag gegeben werden.

Abbildung 4: Geplanter Grundstückszuschnitt



(eigene Darstellung, VGV Montabaur)

Die betroffenen Grundstücke liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“. Der Bebauungsplan wurde bislang in 4 Änderungsverfahren überarbeitet.

Für die Realisierung des Vorhabens des Investors ist das Planungsrecht anzupassen. Änderungen sind insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung vorzunehmen (z.B. Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) anstelle des derzeitigen Mischgebietes (MI)“; Anpassung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen von II auf III bzw. IV Vollgeschosse; Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) etc.).

Hierfür ist ein entsprechendes Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen.

Im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde ursprünglich angedacht, dass perspektivisch auch die Möglichkeit einer (Neu-) Bebauung der Grundstücke Färberbachstraße 8 und 10 berücksichtigt werden soll, für den Fall, dass die Bestandsgebäude erworben und abgerissen werden können. Zwischenzeitlich hat sich jedoch ergeben, dass die betroffenen Grundstücke kurzfristig nicht erworben werden können und daher auch nicht mit in den weiteren Planungen der Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden sollen. Bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sind zu gegebenem Zeitpunkt bzw. bei Bedarf dann nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) möglich und zu beurteilen.

Der Bebauungsplan soll trotz der Tatsache, dass der Stadt bereits ein konkreteres Baukonzept eines Investors bzw. Grundstückserwerbers vorliegt, als Angebotsbauungsplan aufgestellt werden, um eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung und Planungsalternativen unter Einhaltung der städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Der Rat der Stadt Montabaur hat in seiner Sitzung am 19.07.2023 die Einleitung der entsprechende 5. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“ beschlossen.

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine innerstädtische Fläche einer altstadtgerechten Nachnutzung zuzuführen, die nach entsprechendem Abriss der Altgebäude derzeit den Charakter einer Brachfläche inmitten eines bereits besiedelten Bereiches aufweist. Daher handelt es sich bei der Überplanung der Fläche um eine Maßnahme der Nachverdichtung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB.

Auch die gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1

S. 5 Halbsatz 1 BauGB), da die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete Westerwälder Kuppenland und Montabaurer Höhe) in größerer Entfernung liegen und die vorliegende Bebauungsplanänderung diese Bereiche nicht tangiert.

Es dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Montabaur im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Alter Galgen“ sowie „Alter Galgen – Erweiterung“. Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu diesen Betrieben auf. Somit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert und erweitert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Erforderliche Anpassungen bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zulässig. Diese sind hier aber nicht notwendig, da die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Auch wenn vorliegend gem. § 13a Abs. Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit besteht, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren in vorliegendem Änderungsverfahren durchgeführt, um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern.

Auf die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB konnte verzichtet werden, da keine Betroffenheiten zu erwarten waren bzw. sind.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungs- und Erweiterungsbeschluss des Bebauungsplanes	19.06.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	28.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	31.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	28.07.2023

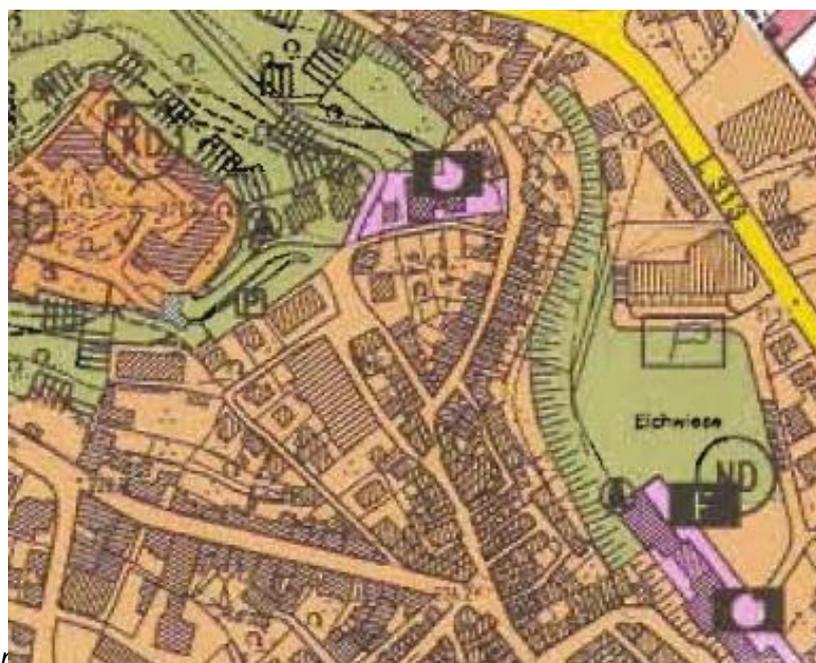
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	07.08.2023 bis 06.09.2023 einschl.
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Veröffentlichungsbeschluss	04.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	12.04.2024
Offenlage der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	15.04.2024 – 16.05.2024 ein- schl.
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	12.04.2024 per E-Mail
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen	06.06.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	06.06.2024

1.5 Übergeordnete Planungen bzw. Vorgaben/ Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

1.5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur weist den gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich als gemischte Baufläche aus.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Montabaur



Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes (MU)“ i.S.d. § 6a BauNVO, also einer gemischten Baufläche, entspricht dem Entwicklungsgebot, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist.

1.5.2 Förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Altstadt neu“ der Stadt Montabaur.

1.5.3 Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung des Altstadtbereiches

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich vollständig in der Denkmalzone der Stadt Montabaur: "Rechtsverordnung über die Unterschutzstellung des Altstadtbereiches von Montabaur vom 20.12.1984."

Die Altstadt von Montabaur ist ein Zeugnis des handwerklichen und künstlerischen Schaffens sowie ein kennzeichnendes Merkmal der Stadt. An ihrer Erhaltung und Pflege besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen, zur Förderung des geschichtlichen Bewusstseins und der Heimatverbundenheit sowie zur Belebung und Werterhöhung der Umwelt ein öffentliches Interesse - § 3 der Rechtsverordnung vom 20.12.1984.-

Diesem Anspruch fühlt sich die Stadt Montabaur bei der Ausgestaltung ihrer Planungshoheit verpflichtet. Die Bewahrung der Altstadt bildet daher eines der Leitbilder der eingeleiteten Planung.

1.5.4 Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur in der aktuellen Fassung (August 2005). Die Gestaltungssatzung soll gemäß Textziffer I Nr. 12 für die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Anwendung finden.

Diese Nichtanwendbarkeit kann vorliegend begründet werden, da die sehr detaillierten Regelungen des Teilbereichs I der Gestaltungssatzung für das Vorhaben, welches am äußersten Rand der Altstadt realisiert werden soll, nicht passend sind. Insbesondere liegt der Geltungsbereich topographisch unterhalb der altstadtgerechten Bebauung und ist eindeutig mehr in Richtung der Neubebauung orientiert (REWE-Markt, Neubau Hisgen-Gebäude etc.).

Vorgaben zur Dachneigung, zu Bedachungsmaterialien und Dachfarben wurden in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen, sodass die Errichtung eines gänzlich „ortsuntypischen“ und eines nicht in die historisch gewachsene Stadtstruktur einfügenden Gebäudes verhindert wird.

Abgesehen von der grundsätzlichen Nichtanwendbarkeit der Gestaltungssatzung und somit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sollen zwischen der Stadt und dem Projektträger Gespräche stattfinden, in denen geklärt wird, welche vereinzelt Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dennoch umgesetzt werden können.

1.6 Fachplanungen

1.6.1 Schutzgebiete

1.6.1.1 Schutzgebiete des Naturschutzrechts

Der Planbereich umfasst gemäß Mitteilung der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Naturschutzbehörde, Siedlungsbrachen mittlerer Standorte.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte gemäß BNatSchG sind nicht betroffen.

1.6.1.2 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz, Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer; Fließgewässer oder Wasserschutzgebiete. Trinkwasser – oder Heilquellen befinden sich ebenfalls nicht im direkten Umfeld.

1.6.1.3 Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung befinden sich geschützte Kulturdenkmäler (siehe nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz). Baumaßnahmen in der Umgebung bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 Abs. 1 DSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde befürwortet nach einer ersten Rücksprache im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens grundsätzlich die Bebauung des Areals. In Bezug auf die Planungen des Investors, dessen Plankonzept der Angebotsplanung zu Grunde liegt, wurden keine Bedenken bezüglich einer Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der umgebenden Bebauung geäußert. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eingebunden werden muss. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden sowohl die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege in Mainz, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/ Außenstelle Koblenz und die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Referat Erdgeschichte in Koblenz, beteiligt. Von der Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde keine Stellungnahme eingereicht. Die Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte hat mit Schreiben vom 09.08.2023 mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, hat mit Schreiben vom 28.08.2023 Bedenken geäußert, die unter Nr. 1.6.3 der Begründung näher erläutert werden.

Darüber hinaus wurde die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, für weitere Klärungen in Bezug auf den an der Ecke Färberbachstraße/ Obere Plötzgasse befindlichen Tiefbrunnen in der Denkmalzone beteiligt und zu einem Ortstermin am 28.02.2024 eingeladen. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Ziffer 1.6.6 der Begründung aufgenommen.

1.6.2 Geologische Vorbelastungen

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte/ Jahrhunderte vor.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind zum aktuellen Planungsstand keine Altablagerungen bekannt.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass sich ausweislich des Altlastenkatasters keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben.

1.6.3 Bodendenkmäler/ Archäologische Fundstellen

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, hat mit Schreiben vom 25.02.2019 und vom 28.08.2023 mitgeteilt, dass im Planbereich vorgeschichtliche bzw. mittelalterliche Fundstellen bekannt sind.

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen oder bei Erdarbeiten, die über die bestehenden Baugrenzen (horizontal wie auch vertikal) hinausgehen, können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

Der Bauherr und 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 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG).

1.6.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planänderungsgebiet ist voll erschlossen.

Da die Grundstücke auch bis vor einigen Jahren noch bebaut waren, ist das Plangebiet an die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden.

Eine straßenmäßige Erschließung ist über bereits vorhandene öffentliche Stadtstraßen, die Hospitalstraße sowie die Färberbachstraße, gewährleistet.

Um eine ausreichende Feuerwehrezufahrt für diesen Bereich der Altstadt zu gewährleisten, ist es derzeit vorgesehen, den öffentlichen Straßenbereich Ecke Obere Plötzgasse/Färberbachstraße sowie Färberbachstraße/Hospitalstraße zu erweitern und ausreichende Schleppkurven vorzusehen.

Der Investor hat in seinem Konzept berücksichtigt, dass die Mülltonnen im Inneren der Gebäude gesammelt werden oder in einem Bereich, der vom Straßenraum nicht direkt einsehbar ist.

1.6.5 Sturzflutengefährdung

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 15.08.2023 mitgeteilt, dass nach den momentan vorliegenden Erkenntnissen eine Sturzflutengefährdung nach einem Starkregenereignis unwahrscheinlich ist.

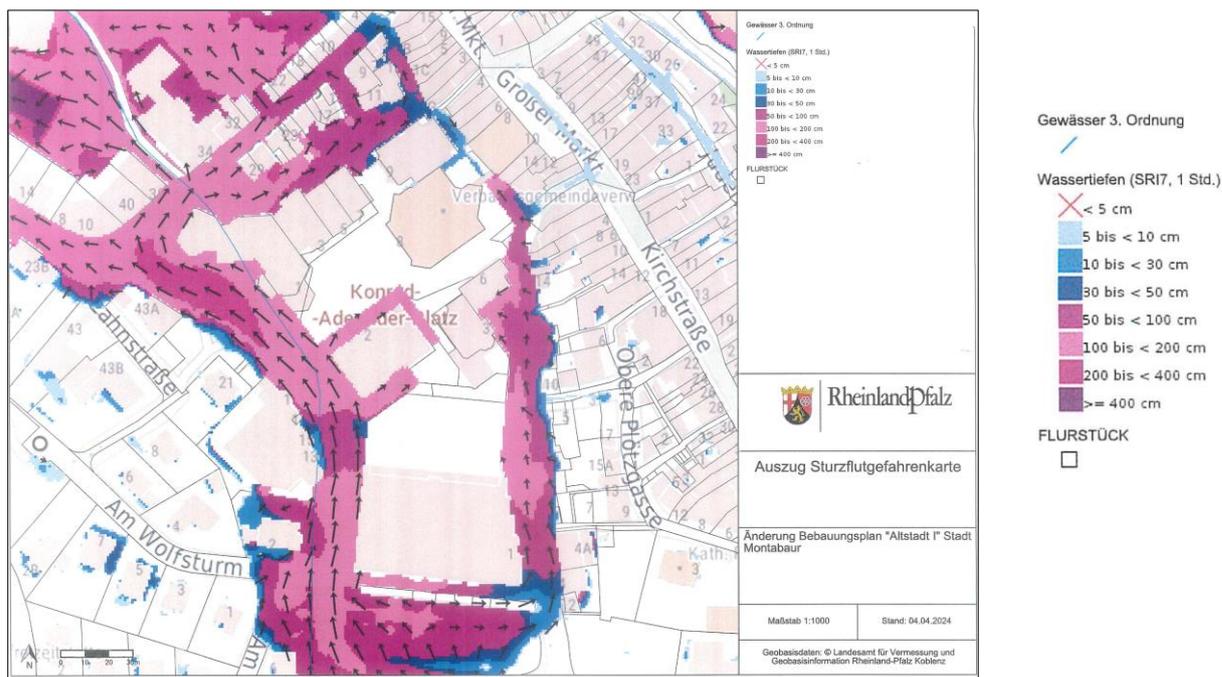
Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Wasserbehörde, weist mit Stellungnahme vom 08.05.2024 darauf hin, dass sich das Gebiet in einem durch Starkregen gefährdeten Bereich befindet.

Das Gelände kann bei Starkregen durch wild abfließendes Wasser oder/und über das Ufer getretene Gewässer potenziell überflutet werden.

Aufgrund der Gefahren durch Starkregen sollten durch die privaten Bauherren entsprechende Bau- und Verhaltensvorsorge getroffen werden, insbesondere durch eine dem Risiko angepasste Bauweise. Maßnahmen zur privaten Hochwasservorsorge können z.B. dem örtlichen Hochwasservorsorgekonzept der Gemeinde entnommen werden. Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Daher ist bei der Planung auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. So wird empfohlen, die im Untergeschoss vorhandenen Öffnungen mit einem zusätzlichen Schutz gegen eindringendes Hochwasser zu schützen.

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde an den künftigen Bauherren mit der Bitte um Beachtung und Umsetzung privater Vorsorgemaßnahmen weitergeleitet.

Ein Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte wird nachfolgend abgedruckt:



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz, Auszug Sturzflutgefahrenkarte, Änderung Bebauungsplan „Altstadt I“ – Stadt Montabaur, Stand: 04.04.2024

1.6.6 Tiefbrunnen (Grundwasserschutz sowie Archäologie)

Auf dem Grundstück in der Flur 14, Flurstück-Nr. 2997/1, befindet sich derzeit noch ein Tiefbrunnen.

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Obere Wasserbehörde) wurde im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme vom 15.08.2023 eingereicht, in der gefordert wurde, dass im Zuge der Planung und Bauumsetzung sicherzustellen ist, dass der Brunnen vollständig Oberflächenwasserdicht und Tagwasserdicht verschlossen wird und keinerlei Stoffeinträge und sonstige Wasserzutritte in den vorhandenen Brunnenschacht eindringen können.

Da sich bei den Planungen zur Umsetzung dieser Anforderungen, insbesondere zu dem tagwasserdichten Verschluss des Brunnens, Fragen und Klärungsbedarf ergeben hat, wurde ein Ortstermin für den 28.02.2024 initiiert, an dem Vertreter/-innen der SGD Nord, der Oberen Wasserbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung und des künftigen Bauherrn anwesend waren.

Um auch die notwendigen Klärungen in Bezug auf mögliche archäologische Anforderungen in Bezug auf den in der Denkmalzone befindlichen Tiefbrunnen vornehmen zu können, wurden auch Vertreter der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, sowie der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Denkmalschutzbehörde, mit eingeladen.

Zum Grundwasserschutz

Im Ortstermin am 28.02.2024 wurde seitens der SGD Nord, Obere Wasserbehörde, klargestellt, dass der Grundwasserschutz vor allen anderen Belangen (z.B. Denkmalschutz) vorrangig ist. Es wurde vorgebracht, dass gem. § 17 LWG grundsätzlich alle Brunnen, die keine Verwendung mehr haben, rückgebaut werden sollen. Hierbei sind bestimmte Sicherungsmaßnahmen zu beachten. Die Anforderungen wurden seitens der SGD Nord, Obere Wasserbehörde, nochmals mit E-Mail Schreiben vom 28.02.2024 schriftlich übermittelt und als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Brunnen ist – entgegen der Stellungnahme vom 15.08.2023 – nicht Tagwasserdicht, jedoch vollständig Oberflächenwasserdicht abzudecken.

Die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Wasserbehörde, wurde im Nachgang zu o.g. Ortstermin zuständigkeitshalber beteiligt und erteilte mit E-Mail vom 01.03.2024 ebenfalls eine Zustimmung zu der geplanten Verfüllung und verwies auf die Berücksichtigung der technischen Regel DVGW W 135 und die von der SGD Nord übersandten „Allgemeinen Sicherungsmaßnahmen“ gemäß § 17 LWG.

Zur Archäologie

Für die GDKE, Direktion Landesarchäologie, ist bei der von der Oberen sowie Unteren Wasserbehörde beabsichtigten Vorgehensweise von besonderer Bedeutung, dass die Lage und das Ausmaß des Brunnens vor Verfüllung dokumentiert wird. Hierfür soll vor Verfüllung eine Vermessung durchgeführt werden (z.B. mittels 3-D-Scanner oder Tachymeter). Dieser Vorgehensweise hat auch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Untere Denkmalschutzbehörde, im Ortstermin am 28.02.2024 zugestimmt, sodass den Belangen des Denkmalschutzes/ der Bodendenkmäler mit der vereinbarten Vorgehensweise Rechnung getragen wird.

2. Darlegung der konkreten Planinhalte

2.1 Investorenkonzept als Grundlage für die Festlegung der Planinhalte

Im Rahmen des oben erwähnten Interessenbekundungsverfahrens hat ein Investor ein Planungskonzept zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum vorgelegt.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens des Investors schaffen. Um eine gewisse Flexibilität zu wahren, soll der Bebauungsplan als Angebotsplanung aufgestellt und die Festsetzungen in der Art getroffen werden, dass kleinere Abweichungen möglich sind. Dies ist insbesondere sinnvoll und erforderlich, da die Detailplanungen noch vorzunehmen und ggf. etwaige Anpassungen vor Bauantragsstellung denkbar sind.

Zu dem Investorenkonzept im Detail:

Der Investor kalkuliert derzeit mit 100 % gefördertem Wohnungsbau. Es soll Mietraum bereitgestellt werden, um einen Beitrag zum wirtschaftlichen Wachstum der Stadt und der gesamten Region Montabaur zu leisten. Darüber hinaus soll hierdurch die Kaufkraft gestärkt und die Innenstadt belebt werden.

Der Investor legt Wert auf eine Umsetzung in höchster, energetischer Qualität im KfW 40 Standard. Es soll eine nachhaltige Bauweise unter Berücksichtigung regenerativer Energien realisiert werden (z.B. Einsatz von Wärmepumpen, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Errichtung von PV-Anlagen).

Darüber hinaus sollen alle Wohnungen seniorengerecht und barrierefrei ausgestaltet werden und ein Zusammenleben von allen Generationen ermöglicht werden.

Bei der Ausführung soll u.a. von der Gebäudeausgestaltung, der Material- und Farbauswahl eine altstadtgerechte Integration angestrebt werden.

Die Objekte sollen durch eine Immobilien GmbH gehalten und verwaltet werden.

Der als Abbildung 6 abgedruckte Plan stellt eine mögliche Bebauung des gesamten Planänderungsgebietes dar.

Der Investor plant die Errichtung von zwei Gebäudekomplexen. Ein Gebäudekomplex soll sich nördlich der Färberbachstraße und östlich der Hospitalstraße, ein zweiter südlich der Färberbachstraße und östlich der Hospitalstraße ansiedeln.

Nach derzeitigem Planungsstand sollen in dem Bereich nördlich der Färberbachstraße („MU 1.1 + MU 1.2“) maximal 9 Wohnungen pro Wohngebäude + 1 Ladenlokal und in dem Bereich südlich der Färberbachstraße („MU 2 + MU 3“) maximal 22 Wohnungen pro Wohngebäude

entstehen. Im „MU 1.1 + MU 1.2“ sollen insgesamt 2 Wohnungen als Puffer hinzugeplant werden, für den Fall, dass das Ladenlokal nicht realisiert oder einmal umgenutzt werden kann/soll.

Im von der Hospitalstraße aus gesehen rückwärtigen Bereich des Gebäudes A wird ein kleiner Spielplatz vorgesehen, der den Bewohner/-innen beider Wohnhäuser zur Verfügung stehen soll.

Abbildung 6: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors (Lageplan mit Bebauung Haus A + Haus B)



Wohnquartier Hospitalstraße Montabaur | Draufsicht | Dachaufsicht Haus A und Haus B



Da die Färberbachstraße von der Hospitalstraße in Richtung Kirchstraße topographisch ansteigt, ist auch eine entsprechend angepasste Gebäudehöhe geplant, die auch im Bebauungsplan differenziert festgesetzt wurde (max. Gebäudehöhe der Gebäudeteile an der Hospitalstraße 14,50 m; max. Gebäudehöhe der Gebäudeteile an der Färberbachstraße 12,50 m). In der nachfolgenden Abbildung 7 ist der geplante Gebäudekomplex „Haus A“ aus Sicht der Färberbachstraße ersichtlich.

Abbildung 7: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors (Ansicht Haus A Färberbachstraße)



PE Montabaur - Soziales Wohnen | Ansicht | Ansicht Haus A Nord

04/21 | 10/2024 | 01/24
1:1.000 | A0/0 | 10/21.000

Alle Maßstäbe: Einheitsmaßstab 1:100 (1:1000) | 1:1000 (1:1000) | 1:1000 (1:1000) | 1:1000 (1:1000) | 1:1000 (1:1000)



Die nachfolgenden Visualisierungen in den Abbildungen 8a und 8b zeigen das vom Investor geplante Konzept aus Sicht der Hospitalstraße.

Abbildung 8a: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors
(Haus A, Ansicht aus Richtung Hospitalstraße)

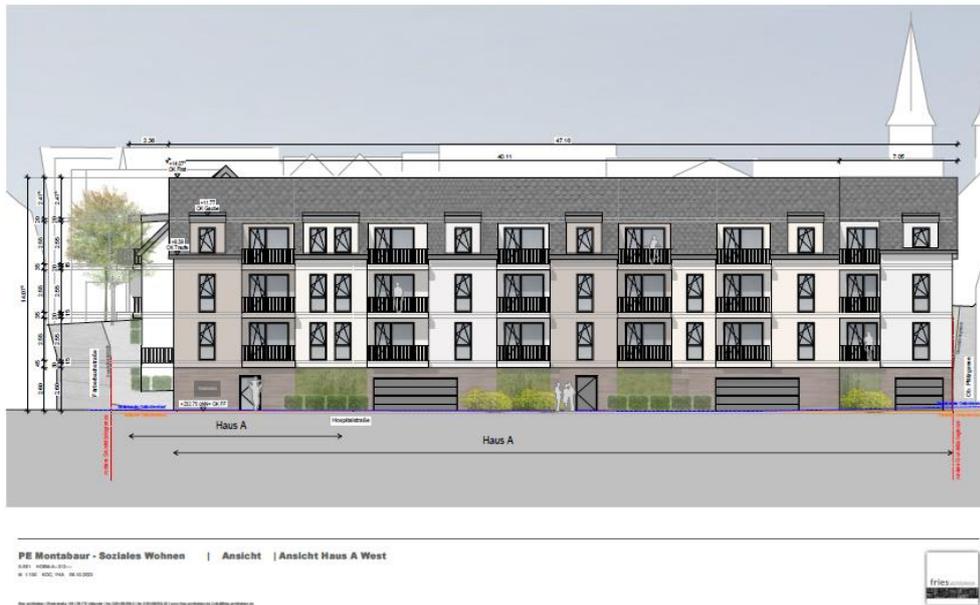


Abbildung 8b: Auszug aus dem Planungskonzept des Investors
(Haus B, Ansicht aus Richtung Hospitalstraße)



Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die entsprechenden Festsetzungen für eine Verwirklichung der o.g. Planung getroffen werden. Dennoch wird, wie bereits erwähnt, ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt, um eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung und Pla-

nungsalternativen unter Einhaltung der städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen und auch perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten des Bereichs zu berücksichtigen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ i.S.d. § 6a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

In den Vorgängerfassungen des Bebauungsplanes wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes u.a. ein „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungskategorie wird für die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht mehr als zweckdienlich angesehen bzw. nicht als rechtlich zulässig erachtet.

Die Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO ist nicht möglich, wenn die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt neben den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft der Verwaltung und der Kultur steht. Darüber hinaus kann kein Kerngebiet festgesetzt werden, wenn bei zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird. Nach Wunsch der Stadt als Trägerin der Planungshoheit soll jedoch die Wohnnutzung in dem Gebiet - auch in mehreren Geschossen - ermöglicht werden.

Auch die Festsetzung eines „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO entspricht nicht den weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt im Geltungsbereich, da das Mischgebiet aufgrund der qualitativ als auch quantitativ erforderlichen Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe nicht den Charakter typischer urbaner Quartiere trifft. Mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ wird der im größeren Umfeld vorhandenen und konkret beabsichtigten Nutzungsstruktur Rechnung getragen. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen. Insbesondere sind auch Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauGB allgemein zulässig, ohne dass eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung wie bei Mischgebieten vorliegen muss.

Im Umfeld des Plangebietes sind bereits eine Vielzahl von Verwaltungs- und Wirtschaftseinrichtungen entstanden, wie z.B. am Konrad-Adenauer-Platz, im Plangebiet „Altstadt II“ und am ICE-Bahnhof. Darüber hinaus sind andere Bereiche durch eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet oder einem Nebeneinander von kleineren Gewerbebetrieben, Läden und Wohnungen. Es besteht im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nun die Möglichkeit, diese bereits bestehende Struktur in die Entwicklung des vorliegenden Planbereiches mit einzubeziehen und gesamtheitlich zu betrachten. Die urbane Struktur in der Umgebungsbebauung soll durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im vorliegenden Änderungsbereich weiterentwickelt werden. Um eine altstadttypische Entwicklung und urbane Struktur bei gleichzeitiger Wahrung des Gebietscharakters zu gewährleisten, soll der Zulässigkeitskatalog des Urbanen Gebietes möglichst großzügig gefasst werden.

Unter Berücksichtigung der Interessen der in dem engeren Umfeld lebenden Bürgerinnen und Bürger wurde versucht, den Nutzungskatalog des Urbanen Gebietes so zu gestalten, dass die Bandbreite der Verwendungs- und damit auch der Vermarktungsaussichten erhöht sowie ansonsten nicht auszuschließende dauerhafte Leerstände oder Brachflächen vermieden werden können. Ergänzend soll eine im historischen Bebauungskontext stehende sowie der Umgebungsbebauung entsprechende Verwendung der gegebenen Bausubstanz erreicht werden.

Insbesondere soll auch die Möglichkeit zu Errichtung von größeren Gebäuden ermöglicht werden. Erd- und Sicherungsarbeiten, die aufgrund des von der Hospital- zur Kirchstraße kontinuierlich steigenden Geländes notwendig sind, sind möglich und machbar.

Letztlich soll auch ein Schwerpunkt der Entwicklung dieses innerstädtischen Altstadtquartiers auf der Förderung der Wohnnutzung liegen, welche in einem Urbanen Gebiet durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan statthaft ist.

Für die Beurteilung, ob der Gebietscharakter bei der vollständigen Bebauung durch Wohngebäude gewährt werden kann, muss nicht nur das im Plangebiet festgesetzte Urbane Gebiet, sondern auch die oben genannte Vielzahl an Einrichtungen des Handels, der Wirtschaft und der Kultur in der unmittelbaren Nachbarschaft berücksichtigt werden. Eine Verträglichkeit der im Plangebiet möglichen Wohnbebauungen mit den in der Umgebung befindlichen immissionssträchtigen Nutzungen kann unterstellt werden, da bis vor der III. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt I – Erweiterung“ bereits ein Kerngebiet in dem in Rede stehenden Bereich festgesetzt war und die Verträglichkeit seinerzeit nachgewiesen wurde. Tatsächlich waren die betroffenen Grundstücke auch bereits (vor dem Ankauf der Grundstücke durch die Stadt und entsprechendem Abriss der Gebäude) mit Wohngebäuden bebaut.

Darüber hinaus sollen auch für typisch innerstädtische und damit auch kleinere Handwerks- und Handelsbetriebe und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden hingegen sich nicht in den Charakter der Altstadtzone einfügende Verwertungen wie Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sowie Tankstellen i.S.d. des § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellbetrieben und vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird

Die v.g. Nutzungen haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz bzw. nach außen wirkende Begleiterscheinungen (z.B. „Trading-down-Effekte“, „milieubedingte Unruhe“). Durch den Ausschluss soll hier der sogenannte „Trading-down-Effekt“ und damit verbunden negative städtebauliche Auswirkungen, wie z.B. eine mögliche Verödung des Plangebietes sowie der umgebenden Bereiche vermieden werden. Gleichzeitig ist hier der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen etc. notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Stadt Montabaur - trotz dessen Ausschluss an diesem Standort - weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümern, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Montabaur zurückstehen.

Begründung zum Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das historische Stadtbild in dieser Innenstadtlage stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

Es wird im gesamten Urbanen Gebiet (MU) eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Bereich des MU 1.1 und MU 1.2 und MU 2 wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt, um eine viergeschossige Bebauung (IV Vollgeschosse) und im Bereich des MU 3 eine GFZ von 2,4 eine dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen (III Vollgeschosse). Damit kann außerdem eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Verwendung der Bauplätze ermöglicht und die Investitionsbereitschaft gefördert werden.

Zur Klarstellung wird erwähnt, dass im Rahmen der späteren Bauantragsstellung die GRZ- und GFZ-Berechnung für die Grundstücke in den Baugebieten MU 1.1 und MU 1.2 zusammen betrachtet werden. Die unterschiedlichen Nutzungsschablonen (MU 1.1 und MU 1.2) unterscheiden sich ausschließlich in der Festsetzung über die Bauweise und wurden ausschließlich aus diesem Grund separat aufgenommen.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte bei Urbanen Gebieten (GRZ 0,8, GFZ 3,0) werden hier eingehalten.

2.3.2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung des die Umgebungsbebauung prägenden City– Centers mit zwei Vollgeschossen, den Gebäudehöhen des in der Umgebung vorhandenen Altbestandes und zur Umsetzung einer an die Geländesituation angepassten Bebauung werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entlang der Hospitalstraße IV Vollgeschosse und (teilweise) entlang der Färberbachstraße bzw. Oberen Plötzgasse III Vollgeschosse zugelassen. So kann auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Diese Höhen werden dabei in Metern über Normalhöhennull [m üNNH] festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte für die unterschiedlichen Teilbereiche ergeben sich auf den Einschriften in der Planzeichnung und Textziffer 2.2.

Durch die vorliegende Festsetzung von Bezugspunkten in Metern über Normalhöhennull ist die Ermittlung der Gebäudehöhen eindeutig bestimmbar, auch unter Berücksichtigung des ansteigenden Geländeverlaufes in der Färberbachstraße.

Als oberster Bezugspunkt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe wird der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Fahrstuhltürme und Lüftungsrohre sowie für untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente.

Grundsätzlich sind gemäß Textziffer II 1.1 „Dachform/-neigung“ nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40 ° und höchstzulässigen Dachneigung mit maximal 47 ° zulässig.

Bei dieser Dachform könnte z.B. der First der höchste Punkt des Gebäudes sein oder aber ein noch höher errichteter technischer Aufbau.

Gemäß Tz. II 1.1 dürfen die Dächer von (selbstständigen und unselbstständigen) Erschließungs- und Versorgungsgebäuden (wie z.B. Aufzug, Treppenhaus) mit allen Dachformen und einer Dachneigung von 0° - 47° errichtet werden. Von der Formulierung „Erschließungs- und Versorgungsgebäude“ werden selbstständige und unselbstständige erfasst (selbstständiges Gebäude – z.B. Mülltonneneinhausung). Darüber hinaus wird im Nutzungsbereich „MU 1 (MU 1.1 oder MU 1.2)“ die Errichtung einer Fläche von max. 30 m² des Hauptgebäudes mit allen Dachformen und Dachneigungen von 0° - 47° (z.B. Flachdach) ermöglicht. Bei einem Flachdach (ohne die Errichtung von technischen Aufbauten etc.) ist für die Bemessung des höchsten Punktes des Gebäudes der höchste Punkt des Dachs maßgeblich. Bei einem Flachdach,

welches mit Attika errichtet wird, wäre dann maßgeblicher oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird auch eine optische Verträglichkeit mit der Bestandsbebauung gewährleistet.

2.4 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung werden maximal zulässige Anzahlen an Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

So wird der Gefahr, dass zu massive und großvolumige Gebäude entstehen, und ggf. in dem Bereich ein nicht zu bewältigender Ziel- und Quellverkehr bzw. Parkplatzprobleme entstehen, entgegengewirkt.

Dabei wird jedoch unter Würdigung des Einzelfalls bewusst von den Regelungsinhalten der in Planung befindlichen Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Altstadt“, im Rahmen dessen die zulässige Zahl an Wohneinheiten auf maximal 6 pro Einzelhaus und 3 pro Doppelhaus festgesetzt werden soll, abgewichen.

Zum einen wird vorliegend bereits durch die Maßbestimmungsfaktoren, wie z.B. GRZ/GFZ, Festsetzung der Gebäudehöhe etc., gewährleistet, dass keine massive bzw. erdrückende Bebauung entsteht.

Zum anderen werden im vorliegenden Bereich durch die Zulassung von der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen keine bodenrechtlichen Spannungen herbeigeführt, insbesondere, da die Stadt in diesem Bereich gerade das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung und einer Nachverdichtung verfolgt.

Gemäß Planungen des Investors wird im Planbereich mit derzeit zu 100 % gefördertem Wohnungsbau kalkuliert. Hierbei werden insbesondere Bürgerinnen und Bürger mit geringeren und mittleren Einkommen unterstützt. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der künftigen Bewohner/-innen ein über den Bedarf hinausgehender Ziel- und Quellverkehr bzw. ein überdurchschnittliches PKW-Aufkommen entsteht. Denkbar ist auch, dass sich im Plangebiet bewusst Familien ansiedeln, die über keinen eigenen PKW verfügen und gezielt die innerstädtische Lage und den ÖPNV-Verknüpfungspunkt „Konrad-Adenauer-Platz“ als Standortvorteil nutzen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die derzeit noch kleinparzellierten Grundstücke, wie oben erwähnt, zu drei Parzellen verschmelzen sollen, sodass die Anzahl der zulässigen Wohnungen bezogen auf die Gesamtgröße der Grundstücke angemessen sind. Ginge man von einer kleinteiligen Struktur im Plangebiet aus, würde bei Addierung der jeweiligen Wohnungen vermutlich eine annähernd vergleichbare Zahl an zulässigen Wohneinheiten entstehen können.

2.5 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird für das Baugebiet MU1.1 gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt, indem die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Baugebiet MU2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, indem die mit dem Zulässigkeitskriterium der Bauweise geregelten Fragen des seitlichen Grenzabstandes anders geregelt werden als dies in § 22 Abs. 2 BauNVO für die offene und in § 22 Abs. 3 BauNVO für die geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes weist eine Vielzahl von differierenden Bauweisen auf. Es finden sich Einzel- und Doppelhäuser, kleinere Hausgruppen, offene und abweichende Bauformen. Dominierend ist jedoch die geschlossene Bebauung, d.h. die Gebäude wurden überwiegend ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Damit entspricht die Bebauung einem in Jahrhunderten gewachsenen heterogenen Altstadtviertel. Diese Struktur soll grundsätzlich beibehalten, jedoch auch behutsam weiterentwickelt werden, um das historische Erscheinungsbild und den altstadttypischen Charme zu bewahren.

Hieran knüpft die in der vorliegenden 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans festgesetzte zum Teil geschlossene, zum Teil abweichende Bauweise an und ermöglicht damit zugleich die Umsetzung des diese städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigenden Bauungskonzepts des Investors unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Nachbarbebauung auf der einen Seite und der städtebaulichen Rahmenbedingungen auf der anderen Seite.

Mit dieser Zielrichtung sollen in dem Baugebiet MU1.1 die Gebäude mit Blick von der Hospitalstraße aus beidseitig grenzständig errichtet werden. In dem Baugebiet MU2 sollen die Gebäude ebenfalls mit Blick ausschließlich von der Hospitalstraße aus lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze zur Oberen Plötzgasse hin ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Maßgeblich sind jeweils die Grundstücksgrenzen der aus den derzeit noch kleinteiligen Parzellen zu vereinigenden neuen Grundstücke.

Die hierdurch ermöglichte Bebauung fügt sich aufgrund der Umgebungssituation zwanglos in die nähere Umgebung ein und trägt unter adäquater Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung dem Gedanken einer maßvollen Innenentwicklung Rechnung. Die durch die teilweise grenzständig ermöglichte Bebauung tangierte Nachbarbebauung wird auf der anderen Seite nicht unzumutbar beeinträchtigt, zumal diese ihrerseits durch Freiflächen (MU1.1) bzw. eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (MU2) getrennt liegt und geringfügige Beeinträchtigungen etwa der Belichtung in städtebaulich verdichteten Quartieren hinzunehmen sind.

2.6 Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die Festsetzungen des derzeit wirksamen Bebauungsplanes soll die Festsetzung von Firstrichtungen beibehalten werden. Hierdurch soll ein einheitliches Straßenbild gesichert werden.

2.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen wird abweichend vom Bauordnungsrecht eine geringere Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Danach können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies schließt auch die Befugnis ein, eine geringere Tiefe der Abstandsfläche vorzusehen.

Mit der Planänderung sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt zur denkmalgerechten Neubebauung und Aufwertung des Plangebietes sowie insbesondere der Schaffung von zusätzlichem barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum durch Umsetzung des darauf gerichteten Bauungskonzepts des Investors entsprochen werden. Infolge der Lage des Plangebietes im Bereich der Altstadt mit beengten Grundstücksverhältnissen ist eine Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen zur Realisierung des städtebaulichen Konzepts erforderlich. Die damit bewirkte verdichtete Bebauungsmöglichkeit entspricht der in der näheren

Umgebung vorhandenen Bebauung in dem historisch gewachsenen Stadtquartier, das durch eine zum Teil grenzständige Bebauung an allen Grundstücksgrenzen [unter Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände] geprägt ist.

Die Reduzierung der Abstandsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist mit den durch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenanfordernis geschützten öffentlichen und nachbarrechtlichen Belangen vereinbar. Der bauordnungsrechtliche Standard der Tiefe der Abstandsfläche von $0,4 H$ wird durch die abweichende Festsetzung insgesamt nur geringfügig unterschritten (maximal $0,32 H$ und somit 20% auf der Fläche AF1); der Mindeststandard von 3 m bleibt überwiegend bestehen und wird lediglich auf der Fläche AF2 ebenfalls geringfügig (0,3 m und somit um 10 %) unterschritten. Die abweichende Festsetzung ist insoweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, vornehmlich des Brandschutzes, vereinbar ebenso zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der hierdurch tangierten Nachbarbebauung ausreichend. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mithin trotz der Abstandsflächenreduzierung gewahrt.

In der in der Planzeichnung mit AF1 gekennzeichneten Fläche wirkt sich die Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenstandards faktisch lediglich auf eine anderenfalls über die Straßenmitte hinausgehende Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche (Hospitalstraße) aus. Das dahinter liegende Gebäude der Sparkasse ist selbst nochmals vom Straßenkörper zurückversetzt.

Abbildung zu AF1: Auszug aus Abstandsflächenberechnung für geplantes Haus B



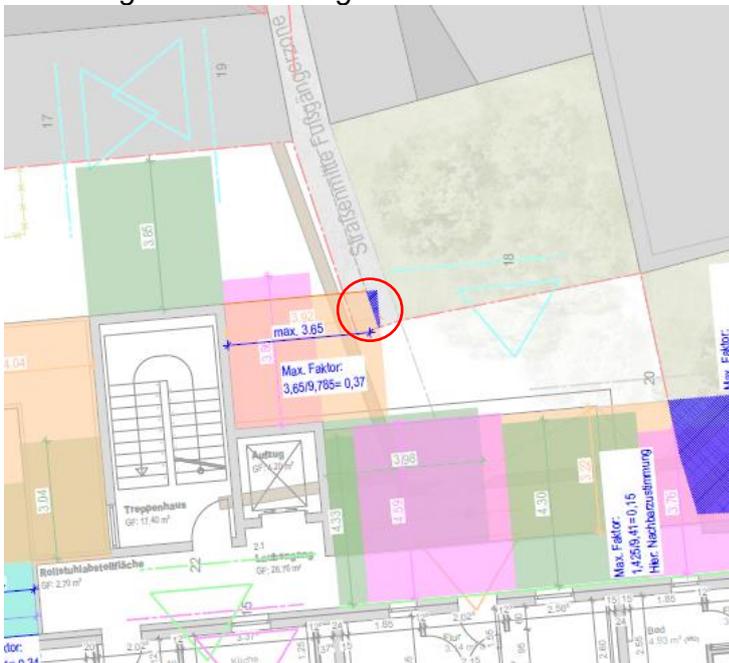
Die in der Planzeichnung mit AF 2 gekennzeichnete Fläche betrifft eine lediglich marginale Abstandsflächenreduzierung im Baugebiet MU1.2 zum Nachbargrundstück. Die hiervon betroffene Fläche auf dem Nachbargrundstück ist nicht bebaut; in dem maßgeblichen Bereich befindet sich eine private Zuwegung, sodass die Abstandsflächenreduzierung mit den nachbarlichen, aber auch den öffentlichen Belangen des Abstandsflächenrechts unter nur geringfügiger Unterschreitung von Tiefe und Mindestabstand vereinbar ist.

Abbildung zu AF2: Auszug aus Abstandsberechnung für geplantes Haus B



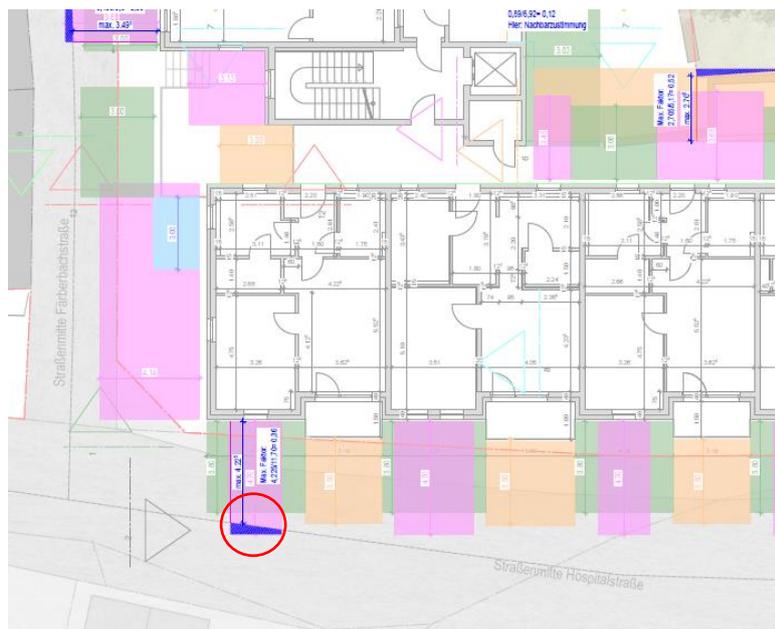
In der in der Planzeichnung mit AF3 gekennzeichnete Fläche betrifft die von der Hospitalstraße aus betrachtet rückwärtige Abstandsberechnung im Baugebiet MU1.2 wiederum nur eine anderenfalls faktische Inanspruchnahme einer als solchen noch zu widmenden Straßenverkehrsfläche (Fußgängerweg). Das Nachbargrundstück ist hieran angrenzend nicht bebaut.

Abbildung zu AF3: Auszug aus Abstandsberechnung für geplantes Haus B



Gleiches gilt für die ebenfalls in der Planzeichnung mit AF4 gekennzeichnete Abstandsberechnung im Baugebiet MU2, die eine anderenfalls faktisch nur punktuelle und geringfügige Inanspruchnahme über die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Hospitalstraße) hinaus verhindert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich in der Höhe der Abstandsberechnung ein Parkplatz.

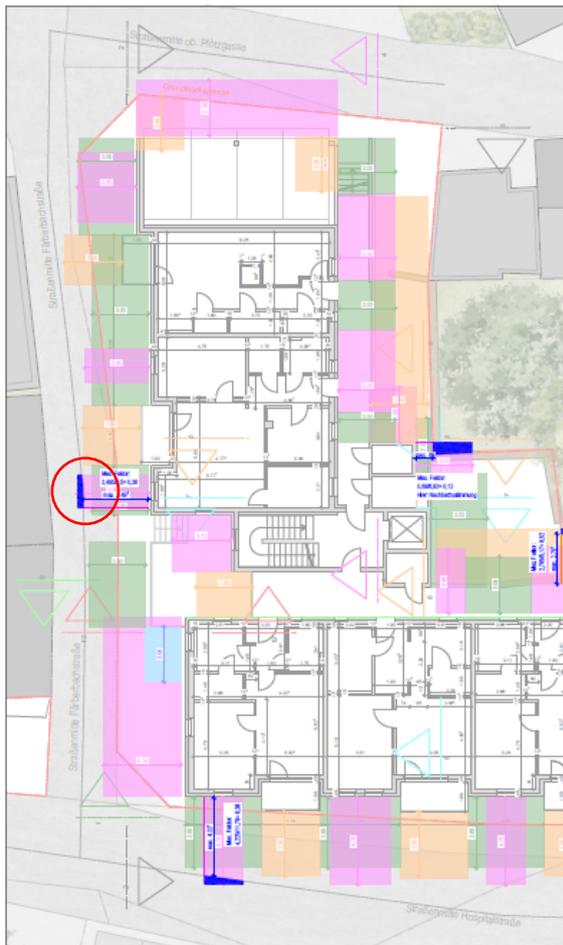
Abbildung zu AF4: Auszug aus Abstandsberechnung für geplantes Haus A



Schließlich betrifft auch die dritte in der Planzeichnung mit AF5 in den Baugebieten MU2 bzw. MU3 vorgesehene Abstandsberechnung lediglich eine anderenfalls faktisch nur punktuelle und geringfügige Inanspruchnahme über die Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Färberbachstraße) hinaus. Die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt, wobei mögliche Verringerungen des Lichteinfalls grundsätzlich im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation hinzunehmen sind. Dies gilt insbesondere in städtebauliche verdichteten Stadtquartieren, zumal die Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite selbst nahezu grenzständig am Straßenkörper errichtet ist.

Abbildung zu AF5: Auszug aus Abstandsberechnung für geplantes Haus A

(siehe nächste Seite)



Im Ergebnis wird mit der Festsetzung der Abstandsflächenreduzierung in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen den städtebaulichen Interessen an der Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts zur Schaffung von barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum sowie einer Nachverdichtung im ohnehin verdichteten Altstadtquartier auch unter Beachtung der hiervon berührten Belange angemessen Rechnung getragen.

2.8 Garagen, Carports, und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Festsetzung zu Garagen, Carports und Stellplätzen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Nebenanlagen) zu ordnen. Darüber hinaus sollen damit auch die Voraussetzungen zur Anlage einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen bewirkt werden.

Auch Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für den Fall, dass im einsehbaren Bereich entlang der Erschließungsstraßen Abfallbehälter platziert werden, ist unter Textziffer II - 2.2 eine Festsetzung aufgenommen, die die optische Gestaltung der entsprechenden Anlagen generell regelt. So kann eine verträgliche Anpassung in die historische Altstadt gewährleistet werden. Darüber hinaus soll durch eine Einhausung eine Geruchsbelästigung verhindert/ minimiert werden.

Die im Plan festgesetzte „Mülltonnenabstellplätze für den Abfuhrtag“ sind nur als Abstellflächen für den jeweiligen Abfuhrtag vorgesehen. Der Bewohner/-innen der im Plangebiet errichteten Gebäude müssen ihre Abfallsammelbehälter am Abholtag auf den in der Planzeichnung als „Abstellplatz für Abfallsammelbehälter am Abholtag“ bereitstellen und anschließend wieder an ihren ursprünglichen Aufbewahrungsort zurückstellen.

2.9 Mit Leitungsrecht belastete Flächen

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes wird zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur festgesetzt.

Eine Überbauung der betroffenen Fläche, für die ein Leitungsrecht festgesetzt ist, ist zulässig. In den Bereichen, in denen keine Überbauung stattfindet, ist die Leitungstrasse beidseitig in einem Streifen von je 2,50 m (jeweils 2,50 m links und rechts der Leitungsmitte) von tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen freizuhalten.

Da der Bebauungsplan selbst dieses Leitungsrecht nicht begründen kann, ist ein zusätzlicher Rechtsakt, nämlich die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch, erforderlich. Im Rahmen der Eintragung der Dienstbarkeit können nähere Details bestimmt werden. Eine weitergehende Regelung auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht erforderlich.

2.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus regenerativen Energien

Die Stadt ist bestrebt, bei künftigen Planungen klimaschützende sowie klimaanpassende Festsetzungen zu treffen. Aus diesem Grund sollen im Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB Regelungen zur Verwirklichung baulicher und sonstiger technischer Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden. Insbesondere sollen bei der Errichtung der Gebäude bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden, um die Dachflächen mit Solarpaneelen mit einer Gesamtleistung von mindestens 31 kWp belegen zu können („PV ready“). Seitens des Bauherren ist im Baugenehmigungsverfahren ein Blendgutachten vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, dass für die Nachbarbebauungen keine unzumutbaren Blendwirkungen entstehen. Sofern aufgrund der Ergebnisse aus dem Blendgutachten eine Umsetzung der Festsetzung nicht oder nur unter äußerst schwierigen Umständen möglich ist, soll die Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren hiervon eine Ausnahme zulassen.

Auch der Investor legt Wert auf eine Umsetzung in höchster energetischer Qualität im KfW 40 Standard. Es soll eine nachhaltige Bauweise unter Berücksichtigung regenerativer Energien realisiert werden (z.B. Einsatz von Wärmepumpen, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Errichtung von PV-Anlagen). Derzeit ist vom Investor eine Ausstattung mit Solarpaneelen mit einer Gesamtleistung von 31 kWp vorgesehen.

2.11 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Die Gestaltungssatzung findet für die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Anwendung. Insbesondere wird von den Regelungen „Dachaufbauten und Dacheinschnitten“ abgewichen:

Die Gestaltungssatzung der Stadt Montabaur sieht im Teilbereich 1 unter § 8 (7) wie folgt vor:
„(7) Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach oder als Schleppegaupe auszuführen. Bei mehreren Gauben muss der Zwischenraum zwischen den Einzelgauben mind. eine Gaubenbreite betragen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf nicht mehr als ½ der Firstlänge ausmachen. Vom Ortgang oder Walm müssen sie einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Bei Neu- und Umbauen sollen ursprüngliche Zwerchgiebel wiederrichtet werden. Bei der Berechnung weiterer Gauben, zählt der Zwerchgiebel als Gaube.“

In den Textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer II – 1.3 geregelt, dass die Trauflänge an den von den Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) abgewandten Seiten

in der Summe mit max. 59 % der Firstlänge durch Gauben, Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zugänge, Loggien oder sonstige bauliche Anlagen unterbrochen werden.

Diese Festsetzung wird in Bezug auf die Geringfügigkeit an den von der Erschließungsstraße abgewandten Flächen noch als verträglich und in das altstadttypische Gesamtbild einfügend angesehen.

Darüber hinaus wird an den in Richtung der Erschließungsstraßen (Färberbachstraße sowie Hospitalstraße) zugewandten Dachflächen eine Unterbrechung von maximal 75 % der Traufhöhe mit Gauben, Zwerchhäusern, Loggien oder sonstigen baulichen Anlagen in Bezug auf die Firstlänge zugelassen.

Die von dieser Festsetzung betroffenen Dachflächen richten sich zu dem Gebäude des bestehenden REWE-Marktes, seinem Parkplatz und zu dem ehemaligen Hisgen-Gebäude aus.

Die baugeschichtliche Bedeutung und die Bausubstanz dieser Gebäude sind in Bezug auf einen besonderen Schutzcharakter zu vernachlässigen. Eine altstadttypische bzw. charakteristische Innenstadtbebauung ist in diesem Bereich nicht mehr in der Qualität und Quantität erkennbar, wie es z.B. entlang der Kirchstraße oder Oberen Plötzgasse der Fall ist.

Da in diesem Bereich nicht die Gefahr besteht, dass eine Abweichung von der Gestaltungsatzung in Bezug auf die Gestaltung der Dachflächen an der Hospitalstraße bzw. Färberbachstraße ein bestehendes altstadttypisches und charakteristisches Raum- oder Straßenbild in unzumutbarer Weise beeinträchtigt, soll ausnahmsweise eine abweichende – nicht unerhebliche – Überschreitung der Regelung in Bezug auf die Unterbrechung der Traufhöhen zur optimalen Wohnraumnutzung – auch unter Dachschrägen – und Belichtung zugelassen werden.

Da dies eine begründete Einzelfallregelung darstellt und für die übrigen Bereiche der Altstadt die Gestaltungsatzung weiterhin unverändert Anwendung findet, besteht keine Gefahr einer Präzedenzwirkung.

Bei Ausnutzung der Festsetzungen unter Textziffer II -1.3 muss sichergestellt sein, dass die Traufe weiterhin eindeutig erkennbar ist.

2.12 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung und der dazu gehörigen Zeichenerklärung.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ² (ca.)
Geltungsbereich insgesamt	2.110,47
Festsetzung „Urbanes Gebiet“	1.822,65
Flächen für die Abfallentsorgung	12,42
Öffentliche Verkehrsfläche	275,4

3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen i.S.d. § 171e BauGB sind nicht notwendig.

In Zuge des Verfahrens der Grundstücksveräußerung sollen die derzeit kleingliedrigen Parzellen neu geordnet bzw. vereinigt werden.

3.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Montabaur.

Die Stadt Montabaur hat am 22.06.2023 die Veräußerung aller in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke an einen Privatinvestor beschlossen.

Der im Plangebiet festgesetzte öffentliche Gehweg soll im Eigentum der Stadt verbleiben und öffentlich dem Verkehr gewidmet werden. Auch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verbleiben im Eigentum der Stadt.

3.4 Kosten

Der Stadt werden durch die Bebauungsplanänderung und –erweiterung keine Bau- oder Erschließungskosten entstehen. Die Stadt stellt als Trägerin der Planungshoheit die vorliegende Bebauungsplanänderung auf und erarbeitet die entsprechenden Planunterlagen.

Die Umsetzung des Projektes, welches der Angebotsplanung als Grundlage dient, erfolgt von dem privaten Investor, der die betroffenen Grundstücke erwerben wird.

Durch die Änderung der Grundflächenzahl und der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse erhöht sich der wiederkehrende Beitrag für das Niederschlags- und Schmutzwasser.

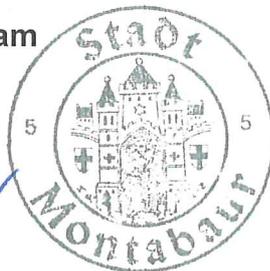
Ausfertigung
der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Altstadt I - Erweiterung“
der Stadt Montabaur

1. Änderungsbeschluss gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 BauGB am 19.07.2023
2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 19.07.2023
3. Öffentliche Bekanntmachung zu Nr. 1 und Nr. 2 28.07.2023
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 13a, 3 Abs. 1 BauGB Auslegung vom 07.08.2023 – 06.09.2023 (einschl.)
5. Frühz. Beteiligung der Behörden u. TöB gem. §§ 13a, 4 Abs. 1 BauGB Schreiben vom 31.07.2023
6. Beschluss über die Einleitung der Veröffentlichung gem. §§ 13a, 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und TöB gem. §§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB am 04.04.2024
7. Öffentliche Bekanntmachung am 12.04.2024
8. Veröffentlichung gem. §§ 13, 3 Abs. 2 BauGB vom 15.04.2024-16.05.2024 (einschl.)
9. Beteiligung der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 2 BauGB E-Mail Schreiben vom 12.04.2024

10. Satzungsbeschluss am

Montabaur, 10.06.2024

G. Wieland
Gabi Wieland
(Stadtbürgermeisterin)



06.06.2024

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist am 28.06.2024 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Montabaur, 01.07.2024

G. Wieland
Gabi Wieland
(Stadtbürgermeisterin)

