

Satzung

zur

5. Änderung

des Bebauungsplanes

"Alberthöhe III"

der Stadt Montabaur

Verbandsgemeinde Montabaur

Inkraftgetreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) am xx.xx.xxxx

**Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB;
Dezember 2024**

§ 1
Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
7. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
8. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl., S. 403)
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
11. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl., S. 118)
12. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl., S. 133)
13. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
14. Landessolargesetz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.11.2023 (GVBl., S. 367)

§ 2

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Aufgrund der in § 1 genannten Ermächtigungsgrundlagen beschließt der Stadtrat Montabaur am xx.xx.xxxx die 5. Änderung des Bebauungsplanes

"Alberthöhe III "

als **S a t z u n g**.

§ 3

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

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Montabaur südlich der Elgendorfer Straße. Umgeben ist der Bereich von der Warthestraße im Norden, der Weserstraße im Westen und der Oderstraße im Süden. Unmittelbar östlich des Plangebietes schließen sich die Caritas-Werkstätten sowie die temporäre Nutzung durch die Kita Himmelfeld an. Südlich der Oderstraße befindet sich eine Frei-/ Grünfläche. Westlich der Weserstraße schließen sich sowohl gewerbliche wie auch Wohnnutzungen an. Nördlich der Warthestraße finden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Hier befindet sich u.a. eine Bebauungsplanänderung zum REWE-Marktes in der Bearbeitung.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5.000 m². Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Montabaur, Flur 51, Flurstück-Nrn. 375/3 und 374.

Es sind sämtliche Flurstücke 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 ist eine **Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Anlagen zur Begründung sind:

- Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan „Alberthöhe III“, 5. Änderung, BNL.baubkus, November 2024.
- Entwässerungsgesuch BV. Seniorenzentrum Montabaur, Stand 21.10.2024, artec Ingenieur-gesellschaft mbH.
- Schalltechnische Stellungnahme zur geplanten und 5. Änderung des Bebauungsplans „Größe Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur, Stand 24.10.2024; Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies.
- Geotechnischer Bericht, 17.09.2024; GERA Geotechnik Umwelttechnik Arbeitsschutz

§ 5

Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der vorherigen Änderungsplanungen außer Kraft.

Ausfertigung:

Die Bebauungsplanänderung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Bebauungsplanänderung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Montabaur, xx.xx.xxxx

Stadt Montabaur

Melanie Leicher
Stadtbürgermeisterin

Rechtsverbindlichkeit:

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

Stadt Montabaur

Melanie Leicher
Stadtbürgermeisterin

Bebauungsplan der Stadt Montabaur

"Alberthöhe III", 5. Änderung

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Sportanlage $\frac{2083}{10}$

$\frac{163}{1}$
2.B
2.A
 $\frac{163}{2}$
 $\frac{163}{5}$

183
182
181
180

178
 $\frac{4069}{2}$

Warthestraße
374
375
 $\frac{375}{3}$
Weserstraße
372
 $\frac{372}{5}$
Oderstraße

314
HsNr. 23
373

$\frac{4067}{1}$
 $\frac{4068}{1}$
 $\frac{4067}{1}$
 $\frac{4066}{1}$
 $\frac{4067}{2}$
5875

