

## **Anlage 2 – Textfestsetzungen zur I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Behördenzentrum“**

### **I. Nutzungsbeschränkungen - § 9 II a und b BauGB i.V.m. § 1 V und IX BauNVO**

#### **1. Einzelhandel**

Im gesamten Plangebiet sind

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wobei zentrenrelevant nur die Nutzungen sind, die in der Anlage – Sortimentsliste – abschließend aufgezählt wurden, nicht zulässig,
2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wobei zentrenrelevant nur die Nutzungen sind, die in der Anlage – Sortimentsliste – abschließend aufgezählt wurden, sind nicht zulässig.
3. Ausnahmsweise sind im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben stehende unselbstständige Verkaufsstellen zulässig, sofern das angebotene – zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante - Sortiment im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet wird. Diese Einzelhandelsnutzung muss dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF), maximal 350 m<sup>2</sup>, festgesetzt.

#### **2. Vergnügungsstätten**

Im gesamten Plangebiet sind alle Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **3. Sonstige Gewerbebetriebe**

Im gesamten Plangebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

#### **4. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude - § 9 I Nr. 6 BauGB –**

Pro Einzelhaus werden maximal 4 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten – Teilbereich TB 1 – und maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 1 pro Doppelhaushälfte – Teilbereich TB 2 - zugelassen – siehe Planeintrag - .

## II. Anlage: Sortimentsliste

Abbildung 8: Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente für die Stadt Montabaur

| Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente |   | Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente* |   |
|---|---|---|---|
| NZ-Nr.**  | Bezeichnung   | WZ-Nr.**  | Bezeichnung   |
| <b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)</b>  |   |   |   |
| 17.11.1   | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren  |   | Ausnahme: Getränkefachmärkte                                    |
| 17.11.2   | Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren |   |   |
| 17.73   | Apotheken   |   |   |
| aus 47.75   | Drogerieartikel, (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)   |   |   |
| aus 47.78.9   | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel   | 45.32.0   | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze |
| <b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>                              |   |   |   |
| 17.71   | Bekleidung  |   |   |
| 17.72   | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck  |   |   |
| aus 47.64.2   | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)  | aus 47.64.2                                       | Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel         |
| <b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>                        |   |   |   |
| 17.61.0   | Bücher  |   |   |
| 17.62.1   | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen   |   |   |
| 17.62.2   | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel  |   |   |
| 17.65   | Spielwaren und Bastelartikel  |   |   |
| 17.59.3   | Musikinstrumente und Musikalien   |   |   |
| <b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>       |   |   |   |
| 17.43   | Geräte der Unterhaltungselektronik  |   |   |
| 17.63   | Ton- und Bildträger   |   |   |
| 17.41   | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software   |   |   |
| 17.42   | Telekommunikationsgeräte  |   |   |
| aus 47.54   | elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)   | aus 47.54   | elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)                    |
| 17.78.2   | Foto- und optische Erzeugnisse  |   |   |

Fortsetzung folgt

**Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf**

|             |               |             |  |
|-------------|---------------|-------------|--|
| aus 47.76.1 | Schnittblumen | 47.52.1     | Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) |
|             |               | 47.52.3     | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf  |
|             |               | aus 47.76.1 | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtspflanzen, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)   |
|             |               | 47.76.2     | zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)   |

**Möbel, Einrichtungsbedarf**

|             |   |             |  |
|-------------|---|-------------|--|
| aus 47.51   | Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | 47.59.1     | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel  |
|             |   | aus 47.51   | Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)   |
|             |   | aus 47.53   | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)  |
| 47.59.2     | keramische Erzeugnisse und Glaswaren  | aus 47.53   | Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten  |
| aus 47.59.9 | Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)                 | aus 47.59.9 | Holz-, -Kork Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel |
|             |   | aus 47.59.9 | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel   |
|             |   | aus 47.59.9 | sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)       |
| 47.78.3     | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel   | 47.79       | Antiquitäten und Gebrauchsgüter  |

**Sonstige Sortimente**

|         |   |             |  |
|---------|---|-------------|--|
| 47.74   | medizinische und orthopädische Artikel  |             |  |
| 47.77   | Uhren und Schmuck   |             |  |
| 47.78.1 | Augenoptiker  |             |  |
| 47.64.1 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör  |             |  |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |             |  |
|         |   | aus 47.78.9 | Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte |

\* WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

### III. Hinweise

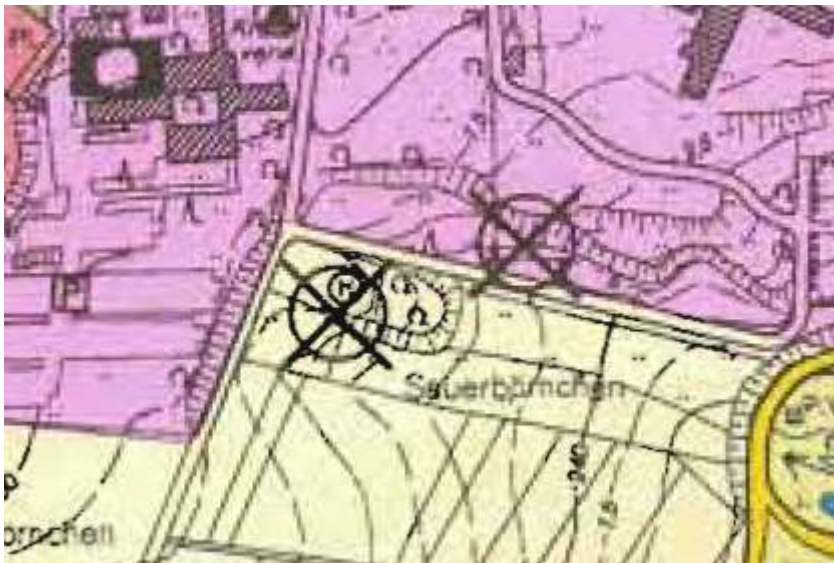
#### 1. SGD Nord – Regionalstelle Bodenschutz/Abfallwirtschaft –, Montabaur

1.1 Im Plangebiet befindet sich eine deklaratorisch in der Planzeichnung dargestellte kartierte Altablagerung – Erhebungsnummer 143 04 048 – 0250 -, die zur Ablagerung von Bauschutt, und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt und dementsprechend als altlastverdächtig eingestuft wurde.

Vor einer weiteren Bebauung sollte daher mit der SGD Nord Kontakt aufgenommen und möglicherweise notwendige Untersuchungen abgestimmt werden.

**1.2 Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine kartierte Altablagerung – Erhebungsnummer 143 04 048 – 0222 -, die zur Ablagerung von Siedlungsabfällen wie Haus-, Sperr-, Gewerbemüll sowie Bauschutt und Erdaushub genutzt und auf Grund der Erfassungsbewertung als altlastenverdächtig eingestuft wurde.**

**Vor einer Bebauung des bzw. in der Nähe des Bereichs sollte daher mit der SGD Nord Kontakt aufgenommen und möglicherweise notwendige Untersuchungen abgestimmt werden.**



#### 2. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau RLP anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen RLP unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.**

### 3. Landesbetrieb Mobilität, Dieza

Der LBM weist daraufhin, dass die am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße B 49 eine Verkehrsbelastung von 16.549 kfz/24h aufweist.

Beim Bau von Wohnungen hat daher der Bauherr zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen oder zur Vermeidung/Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen Vorkehrungen in den Innen- und Außenwohnbereichen in ausreichendem Maße zu treffen.

### 4. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises – Untere Naturschutzbehörde -, Montabaur

Die mit der Planung/Umsetzung von Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes „Behördenzentrum“ verbundene Eingriffe in Natur- und Landschaft sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zu ermitteln und durch geeignete Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.