

Stadt Montabaur



# **Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“**

## **Textliche Festsetzungen**

Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

### **VORENTWURF**

Stand: 30.09.2024

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

#### 1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum/Fabrikverkaufszentrum (FOC)“ (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet gemäß Planzeichnung wird als sonstiges Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum/Fabrikverkaufszentrum (FOC)“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel sowie von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Das Baugebiet umfasst die Teilbaugebiete SO 1 bis SO 3.

#### 1.1.2 Allgemein zulässig sind:

1. Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für Markenartikel mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl aller Einzelhandelsbetriebe von 0,2693 und mit einer höchstzulässigen durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe von 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb von 1.200 m<sup>2</sup>,
  - a) in denen ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments eines Herstellers unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft werden, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:
    - Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);
    - Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft);
    - Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Kollektion des Herstellers entsprechen);
    - Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden);
    - Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden);
    - Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden);

- b) für ausschließlich folgende Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsflächenzahl von:

Sortimente	Verkaufsflächenzahl	<i>max. Verkaufsfläche in qm (hinweisende Angaben ohne Festsetzungscharakter)</i>		
Bekleidung und Sportbekleidung	0,2244	16.500		
davon Sportbekleidung	0,0095	700		
Schuhe, Sportschuhe und Lederwaren (einschließlich Daypacks, Rucksäcke, Geldbörsen)	0,0177	1.300		
davon Sportschuhe	0,0095	700		
Sonstige Sortimente, d.h.				
Spielwaren	0,0068	insgesamt maximal 0,0272	Maximal je Sortiments- gruppe  500	insgesamt maximal 2.000
Haushaltswaren	0,0068			
Glas / Porzellan / Keramik	0,0068			
Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen	0,0068			
Körperpflege, Kosmetik	0,0068			
Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale Spezialitäten	0,0068		Maximal je Sortiments- gruppe  300	
Sportgeräte, Sportartikel	0,0041			
Elektrokleingeräte	0,0041			
Uhren / Schmuck	0,0041			
Sonnenbrillen	0,0041			
Sonstige Sortimente	0,0041			

2. Betriebe zur Ermöglichung von Versandhandel, insbesondere zur Lagerung, Verpackung und Versand von Waren und zur Verarbeitung von Bestellungen.
  3. Betriebe zur Präsentation von Produkten und Dienstleistungen ohne direkte Verkaufsmöglichkeit auf der Fläche.
  4. Betriebe für Gastronomie / Restauration.
  5. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  6. Räume für freie Berufe.
  7. Fitnessstudios.
  8. Touristische Infopoints.
- 1.1.3 Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- 1.1.4 Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Betrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.

- 1.1.5 Sortiment im Sinne dieser Festsetzungen ist die Gesamtheit aller hergestellten oder zugekauften Waren, die ein Hersteller unter seinem eigenen Namen oder Markennamen allgemein anbietet oder anbieten lässt.
- 1.1.6 Markenartikel im Sinne dieser Festsetzungen sind Waren, deren Lieferung in gleichbleibender oder verbesserter Güte von einem Markeninhaber / Lizenznehmer gewährleistet wird und
- die selbst oder
  - deren für die Abgabe an den Verbraucher bestimmte Umhüllung oder Ausstattung oder
  - deren Behältnisse, aus denen sie verkauft werden, mit einem ihre Herkunft kennzeichnenden Merkmal (Firmen-, Wort- oder Bildzeichen) versehen sind.
- 1.1.7 Ein Sportgerät besteht aus einem oder mehreren Gegenständen und wird zum Ausüben einer Sportart benötigt. Es handelt sich hier um eher großvolumige und / oder schwere Produkte, wie z. B. Fahrräder, Ski, Surfbretter, Hanteln und Gewichte, Skate- & Longboards etc.
- 1.1.8 In der Abgrenzung zu Sportgeräten werden Sportartikel als eher kleinteilige und / oder leicht zu transportierende Produkte verstanden, wie z. B. Tennis- & Badminton-Schläger, Inliner / Rollerblades, Schlittschuhe, Fußbälle, Tennisbälle, Trinkflaschen, Accessoires für Berg- & Outdoor-Sport (Karabiner, Klettergurte, Stirnlampen, Seile etc.).
- 1.1.9 Sportbekleidung oder Sportschuhe sind solche Artikel, welche
- zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind (beispielsweise Laufschuhe mit Spikes, Fußballschuhe mit Stollen, Fahrradhosens, Golfhandschuhe etc.) und
  - in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel nicht verwendet werden.
- Sollte eine Zuordnung zum Sortiment Sportbekleidung oder Sportschuhe nicht zweifelsfrei möglich sein, wird das entsprechende Produkt dem Sortiment Bekleidung oder Schuhe zugerechnet.
- 1.1.10 Die nach 1.1.2 Nr. 1 höchstzulässige durchschnittliche Verkaufsflächengröße (250 m<sup>2</sup>) darf auch dann nicht überschritten werden, wenn die zulässigen Nutzungen abschnittsweise oder nur in Teilen gebaut und / oder betrieben werden.
- 1.1.11 Service- oder Dienstleistungen (z.B. Änderungen oder Reparaturen) ergänzend zum Warenverkauf oder getrennt davon sind nicht zulässig.
- 1.1.12 Die Einrichtung sonstiger nicht großflächiger und großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist nicht zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)**

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

### **2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

### **2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche nicht berücksichtigt.

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

2.3.1 Oberkante baulicher Anlage: siehe Planeintrag.

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22, 23 BauNVO)**

3.1 Für die Teilbaugebiete SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Ebenerdige Stellplätze und Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 In der im zeichnerischen Teil mit "Br" gekennzeichneten Fläche ist eine private Fußgängerbrücke mit einer maximalen Breite von 4 m einschließlich der Errichtung von hierfür erforderlichen Stützpfählern zulässig. Über der im Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Staudter Straße muss die lichte Höhe mindestens 4,7 m über Straßenoberkante betragen.

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

5.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste und der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## **6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## **7 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)**

### **7.1 Erhalt und Entwicklung einer naturnahen Bachaue (M 1)**

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

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

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

Entlang der Aue sind in geeigneten Bäumen am Bachufer an 6 Stellen Fledermausquartiere in Form von Flachkästen und/oder Fledermaushöhlen bzw. Rundkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Beschädigung oder Verlust sind die Quartiere gleichwertig zu ersetzen.

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

### **7.2 Anlage von Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzen zur Eingrünung (M 3)**

#### **7.2.1 Die in der Planzeichnung mit M 3.1 gekennzeichneten Flächen sind ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:**

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

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

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

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

Auf den übrigen Flächen der festgesetzten Maßnahmenfläche sind extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Sie sind durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung zu begrünen. Durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel) sind geeignete Habitate für die Zauneidechse zu entwickeln.

- 7.2.2 Die in der Planzeichnung mit M 3.2 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Auf mindestens 15 % der Fläche sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die in Liste A aufgeführten Arten zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen beträgt der Pflanzabstand 1 m x 1,5 m, die Gehölze müssen mindestens die Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm aufweisen. Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe aufweisen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

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

- 7.3 Entwicklung eines naturnahen Waldbestands mit Wiesenflächen am Aubach (M 4)

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

- 7.4 Entwicklung von Strauchhecken an Straßenböschungen (M 5)

Die in der Planzeichnung mit M 5 gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Die Straßenböschungen sind zu zwei Drittel mit einer mindestens dreireihigen, versetzten Strauchhecke zu bepflanzen. Dabei ist im Schnitt eine der in Liste C genannten Straucharten pro 1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

7.5 Dachbegrünung

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

7.6 Fassadenbegrünung

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

7.7 Baumerhalt

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgängige bzw. zu fällende Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

**8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

*[im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## III HINWEISE

### 1 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, beim Sachgebiet 2.1 Planen und Bauen bereitgehalten.

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*

## IV GEHÖLZARTENLISTE

*[Im weiteren Verfahren zu ergänzen]*