

# Bebauungsplan

## "Gewerbepark an der A61/B262" 5. Änderung und 2. Erweiterung



der Stadt Mendig

### **Textfestsetzungen**

Verbandsgemeinde:	Mendig
Ortsgemeinde:	Mendig
Gemarkung:	Niedermendig
Flur:	2

### **Satzungsausfertigung**

Stand: April 2021

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH  
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender      Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



---

<b>Stadt:</b>	<b>Mendig</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Niedermendig</b>	<b>Flur:</b>	<b>9</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Marktplatz 3 in 56743 Mendig, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.3	Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung durch Gliederung des Plangebietes gem. .... § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Eigenschaften .....	1
<b>4.0</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>3</b>

Für die 5. Änderung und 2. Erweiterung gelten nachfolgend geänderte Festsetzungen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung des Gewerbeparks an der A61/B262“ einschließlich der 2., 3. und 4. Änderung behalten für die 5. Änderung und 2. Erweiterung weiterhin Gültigkeit.

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.3 Festsetzungen zur Immissionsbegrenzung durch Gliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Eigenschaften

Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2 gelten nicht mehr für den Geltungsbereich der 5. Änderung und 2. Erweiterung und werden wie folgt ersetzt:

Die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden wie folgt gegliedert:

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind 2 Teilflächen festgesetzt.

Zulässig sind im Plangebiet in Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

$$\begin{aligned} \text{GE(e1):} \quad L_{EK, \text{ tags}} &= 58 \text{ dB(A)/m}^2 \\ \text{GE(e1):} \quad L_{EK, \text{ nachts}} &= 49 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{GE(e2):} \quad L_{EK, \text{ tags}} &= 55 \text{ dB(A)/m}^2 \\ \text{GE(e2):} \quad L_{EK, \text{ nachts}} &= 46 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM-Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

$$\begin{aligned} \text{X-Wert} &= 376920 \\ \text{Y-Wert} &= 5582690 \end{aligned}$$

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis B können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente ( $L_{EK, \text{ zus.}}$ ) berücksichtigt werden:

Bezeichnung Sektor	Winkelbereich in °	Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ zus.}}$ in dB	
		Tag	Nacht
A	20 – 50	0	0
B	50 – 20	15	9

#### Hinweis:

Das zulässige gesamte Emissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß der DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten Emissionskontingenten ( $L_{EK}$ ) und ggf. richtungsabhängiger Zusatzkontingente ( $L_{EK, \text{ zus.}}$ ) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile an den an den jeweiligen Immissionsorten muss erfolgt gemäß der DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ erfolgen.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller, bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung, Reflexionen usw.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebs bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtemissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäude und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber auch Verladebereichen etc.)
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Lüftungsaggregate etc.)

Festsetzung 1.9 Passiver Schallschutz gilt nicht mehr für den Geltungsbereich der 5. Änderung und 2. Erweiterung.

## 4.0 Hinweise

### Externe Ausgleichsfläche

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird eine Teilfläche von 6000 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet.

Im Bereich der „Thürer Wiesen“ werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Freistellung des Geländes
- extensive Ganzjahresbeweidung (bevorzugt mit Wasserbüffeln)
- maschinelle Mahd von Teilflächen
- Neuanlage/-modellierung von Stillgewässern (bei Bedarf)
- Anbringung von Nisthilfen (bei Bedarf)

Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines Feuchtgebietes.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und dem Projektträger zu schließen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung für Natur und Umwelt die entsprechenden Flächen bereitstellt.

Der Hinweis zum Denkmalschutz und -pflegegesetz gilt nicht mehr für den Geltungsbereich der 5. Änderung und 2. Erweiterung und wird wie folgt ersetzt:

### Archäologie

Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

### Baugrund und Bodenschutz

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, spätestens dann, wenn auf Indizien für Bergbau gestoßen werden sollte. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

### **Gesundheitsschutz**

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggfls. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m<sup>3</sup> festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

### **Hinweise zum Artenschutz**

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

### **Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Festsetzung Nr. 3.5 des Ursprungsbebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

### **Flächenbefestigung**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine.

### **Brandschutz**

Innerhalb des Plangebietes steht eine Löschwasserlieferleistung von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als Grundschutz zur Verfügung. Sofern für einzelne Bauvorhaben ein höherer Brandschutz erforderlich ist, ist dieser von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und auf Dauer bereitzustellen.

### **Ausfertigung:**

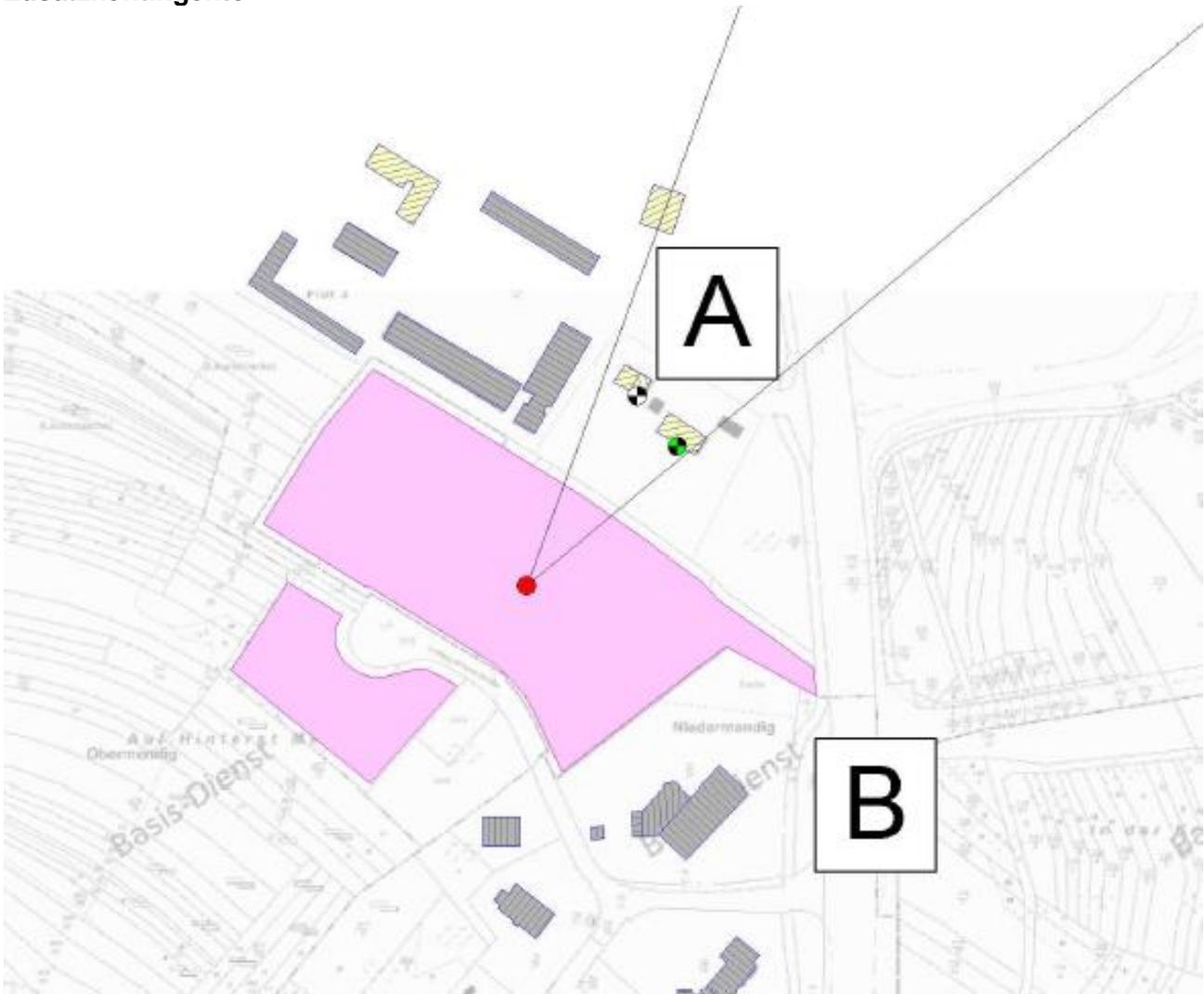
Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mendig, den

Stadt Mendig

(Hans Peter Ammel) Stadtbürgermeister

**Anlage 5****Zusatzkontingente**

**(Quelle:** Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung zur Bauleitplanung „Gewerbepark an der A61/B262“ 5. Änderung und 2. Erweiterung in Mendig. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies. Stand: 07.12.2020) ohne Maßstab