
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet an der B 256 II" – 1. Änderung,
Ortsgemeinde Thür**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juli 2023



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§ 8 BauNVO):

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Belastungen durch Verkehrslärm sind im eGE1 Betriebswohnungen unzulässig.

Büroräume sind zulässig, Büroräume die jedoch unmittelbar an der B 256 angeordnet werden, sind zwingend mit schallgedämpften Belüftungsanlagen auszustatten.

Im eGE2 ist eine ausschließliche Errichtung von Lagerflächen und Gebäuden zur Lagerung zulässig. Betriebswohnungen sowie Büroräume sind unzulässig.

Darüber hinaus werden Lärmbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend des Anhangs 9 (schalltechnisches Gutachten) festgesetzt. Das hierfür erforderlich bewertete resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist bei der Bauausführung zu beachten.

Gem. § 1(4) BauNVO wird das Plangebiet in Teilflächen (TF) in flächenbezogene Schalleistungspegel gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche, die nachfolgend angegebenen Immissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

TF1:	L_{EK} tags in dB(A)/m ²	61
	L_{EK} nachts in dB(A)/m ²	46

TF2:	L_{EK} tags in dB(A)/m ²	60
	L_{EK} nachts in dB(A)/m ²	45

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 – 19 und § 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.



Baumassenzahl (BMZ)

Die BMZ wird nach § 21 (BauNVO) ermittelt. Es gelten die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte.

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die max. zulässige Gebäudehöhe bezogen auf das vorhandene Urgelände lotrecht in der straßenseitigen Fassadenmitte darf 10 m bis Oberkante First bzw. Oberkante Attika nicht übersteigen.

3. Bauweise/ Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 u. 23 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, diese dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung jeglicher Hochbauten (einschließlich Nebenanlagen und Werbeanlagen) untersagt (Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz).

Die Errichtung baulicher Anlagen wie Lager- und Stellplätze ist nur in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) zulässig.

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

Die mit Leitungsrecht (Abwasserleitung) zugunsten des Eigenbetriebs der VG Mendig belastete Fläche darf weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Regenwasserkanal) wird zugunsten des Eigenbetriebs der VG Mendig festgesetzt.

Diese erhalten für die genannte Fläche ein jederzeitiges Betretungsrecht.

Eine Bebauung der dargestellten Flächen -auch mit Nebenanlagen- sowie jegliche Bepflanzungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweis:

Die entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen.



Dieses Recht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude:

0° - 25°

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sowie Gründächer/begrünte Dächer sind grundsätzlich zulässig.

1.2 Werbeanlagen

Die maximal zulässige Höhe für Werbeanlagen wird auf 15 m festgesetzt.

C. Naturschutzfachliche Festsetzungen und Empfehlungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Versickerungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlage ist vorgesehen, das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser einem straßenbegleitenden Mulden-Rigolensystem zuzuleiten.

Die Flächen des linearen Speicher- und Rückhaltesystems sind durch eine kräuterreiche Grünlandmischung einzusäen.

Die Flächen sind durch Herbstmahd extensiv zu pflegen sowie nach Bedarf entsprechend zu unterhalten. Anfallendes Mähgut ist zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Es handelt sich um eine Fläche von ca. 765 qm.

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen Maßnahmen AM 1
§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 40-80 cm hoch



Mindestens 10% der Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden (3.909 qm).

Je angefangene 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 14 - 16 betragen.

Es sind demnach insgesamt mind. 39 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Die Baumpflanzungen der Pkw-Stellplätze werden auf diese Festsetzung angerechnet.

Auf mind. 30 % der 10 % der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfläche sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Anlage von Hecken Maßnahme AM 2
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan sind auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.893 qm Privater Grünfläche Hecken anzupflanzen.

Mindestpflanzgrößen:

Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 60 – 80 cm

Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm

Pflanzverband : 1,00 x 1,00 m , versetzt auf Lücke

Artenwahl: Es sind heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Das Mischungsverhältnis der verwendeten Arten zueinander soll ausgewogen sein. Der Anteil an Heistern innerhalb der Hecke soll bei etwa 5 % liegen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

5-reihige Hecke

a Carpinus betulus (Hainbuche - Heister)

b Crataegus monogyna (Weißdorn)

c Corylus avellana (Hasel)

d Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

e Cornus sanguinea (Hartriegel)

o Ligustrum vulgare (Liguster)

g Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

b b g g g b b g g g -----

b b g g b b b g g

c c c c a c c c c a Rapport



e o o e e o o e e
e e o o e e o o e e -----

Die Abpflanzung soll freiwachsend sein, d.h. nur gelegentliche Pflegeschnitte bzw. Rückschnitte. Der naturnahe Charakter mit lockerer Wuchsform bietet eine wesentlich bessere Abschirmung und passt sich besser in den Landschaftsraum ein, eine gute Ausbildung von Blüten und Früchten ist gegeben (Erhöhung des Biotopwertes).

Entwicklung eines Krautsaumes Maßnahme AM 3
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Soweit erforderlich, ist eine kräuterreiche Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen durch abschnittsweise, rotierende Herbstmahd alle 2-3 Jahre zum Schutz vor Verbuschung sowie nach Bedarf für anfallende Unterhaltungsarbeiten. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen.

Die Errichtung von Versickerungs- bzw. Speicheranlagen für Oberflächenwasser ist erwünscht.

Es handelt sich um eine Fläche von 1.277 qm Privater und 310 qm Öffentlicher Grünfläche.

Umwandlung von Acker in Extensivgrünland Maßnahme EM 1
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im Eigentum der Gemeinde Thür befindlichen Parzellen Nr. 16 (1.595 qm), Nr. 17 (2.824 qm) und Nr. 18 (596 qm), Flur 18, Gemarkung Thür, werden aktuell als Acker genutzt. Auf dieser Fläche ist die Ackerfläche in Grünland umzuwandeln. Es handelt sich um eine Gesamtflächengröße von 5.015 qm.

Die Ackernutzung ist aufzugeben und die Fläche mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (z.B. RSM 8.1) einzusäen. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Mähwiese, Mahd nicht vor Mitte Juli, zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mittlerer bis nasser Standorte sowie Röhrichtbeständen Maßnahme EM 2
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Aus dem Buchungsbestand der Öko-Kontomaßnahmen „Thürer Wiesen“ werden folgende Teilflächen als Kompensationsmaßnahme genutzt:



Gemarkung Thür, Flur 18

Flurstück Nr.	Nr. Öko-Konto	/ Bezeichnung	Flächengröße	Kompen- sationswert in qm
4	18.02	Sumpfwiese am Bohnenplatz	16.757 qm	1.500 qm
5	18.03	Acker am Bohnenplatz	3.601 qm	5.402 qm
12	18.07	Acker östlich Nonnentriesch	3.966 qm	3.966 qm
21, 22, 23	18.08	Acker und Wiese westl. Steinrutsch	1.957 qm	1.369 qm
28	18.11	Acker auf dem Sumpf	5.524 qm	8.286 qm
			31.805 qm	20.523 qm

Der Zustand der Flächen, die durchzuführenden Maßnahmen sowie die Entwicklungsziele sind im Einzelnen den Erfassungsblättern des Öko-Kontos zu entnehmen.



D. Hinweise

Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen.

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 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DSchG RLP).

Gründungsarbeiten

Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte vom Bauherrn durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sollte weitestgehend vermieden werden.

Müll- bzw. Wertstoffsammelplätze

Die dargestellten Müll- bzw. Wertstoffsammelplätze dienen der Verbringung von Wertstoffsammelbehältern und Containern der in den Stichstraßen gelegenen Grundstücke. Die genannten Behältnisse sind ausschließlich am Tage der Abholung dort zu deponieren, um eine ordnungsgemäße und sichere Abholung zu gewährleisten. Ein unmittelbares Anfahren der genannten Grundstücke durch den Entsorger ist nicht möglich.

Thür, den.....
(Lukas Ellerich, Ortsbürgermeister)