

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Thür	öffentlich	Entscheidung	27.07.2023

Verfasser: Jörg Rausch	Fachbereich 4
-------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Bauleitplanung der Gemeinde Thür, Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 256 II", 1. Änderung;

a) Annahme des Entwurfs

b) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Thür hatte im Jahr 2016 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B256 II“ gefasst. Aus verschiedenen Gründen wurde die Planung im Anschluss nochmals angepasst.

Daraufhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.05.2019 die früheren Beschlüsse aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B256 II“ gefasst.

Hierbei wurde bereits ein Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung beschlossen.

Da im Nachgang der Sitzung erneut Änderungswünsche von ansiedlungswilligen Firmen an die Ortsgemeinde herangetragen wurden, sind die Offenlage und die Beteiligung zunächst zurückgestellt worden. Die offenen Fragen haben sich zwischenzeitlich erledigt, sodass die Ortsgemeinde das Bebauungsplanverfahren nun weiterführen und zum Abschluss bringen sollte.

Da das Verfahren aus den vorgenannten Gründen noch nicht zu Ende geführt wurde, ist es erforderlich den aktuellen Entwurf nochmals anzunehmen und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Der Entwurf wurde an die aktuellen Rechtsgrundlagen sowie die Aktualisierung des Ortsbürgermeisters angepasst. Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt. Die Unterlagen im Übrigen den Planungen aus dem Mai 2019.

Hinweis zur Finanzierung:

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat Thür nimmt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes an.

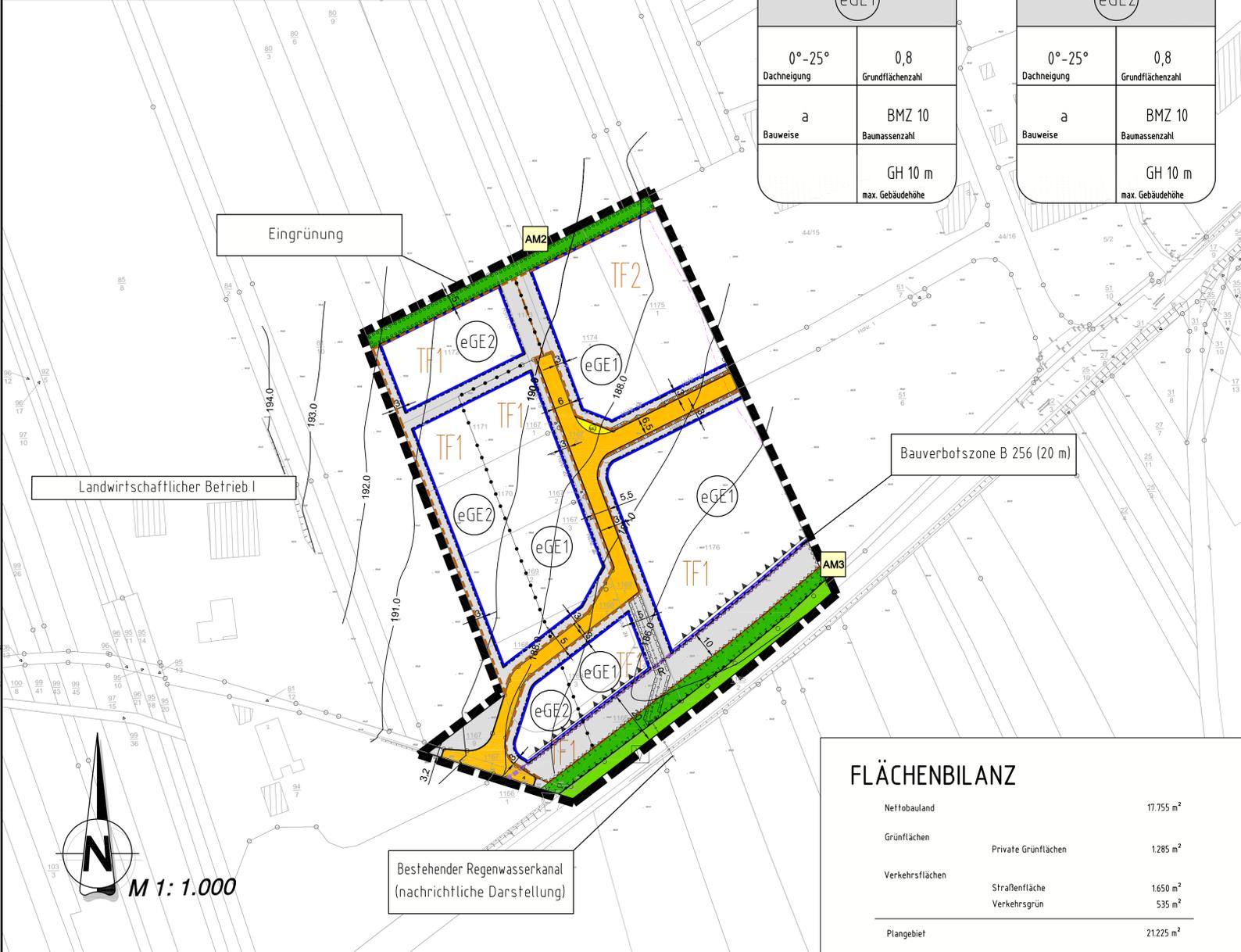
- b) Des Weiteren beschließt der Gemeinderat Thür gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und stattdessen direkt das förmliche Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB einzuleiten und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnungen
Stimmenenthaltungen

BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet an der B 256 II" - 1. Änderung, OG Thür

Datengrundlage : Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert am 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am xx.xx.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.
Ortsgemeinde Thür, den
Lukas Ellerich Ortsbürgermeister
- AUSLEGUNG**
Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am xx.xx.2019 bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom xx.xx. bis xx.xx.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom xx.xx.2019 durchgeführt. Eine Stellungnahme vorzulegen.
Ortsgemeinde Thür, den
Lukas Ellerich Ortsbürgermeister
- ABWÄGUNG**
Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 die fristgerecht eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis wurde den Betroffenen am xx.xx.2019 mitgeteilt.
Ortsgemeinde Thür, den
Lukas Ellerich Ortsbürgermeister
- VERABSCHIEDUNG**
Der Gemeinderat der OG Thür hat in seiner Sitzung am xx.xx.2019 gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO den Bebauungsplan und die gestalterischen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Ortsgemeinde Thür, den
Lukas Ellerich Ortsbürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der OG Thür überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Gemäß § 27 GemO i.V.m. § 10 GemO-DVD wird der Bebauungsplan hiermit zum Zwecke der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.
Ortsgemeinde Thür, den
Lukas Ellerich Ortsbürgermeister
- INKRAFTTRETEN**
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes nebst Begründung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht.
Ortsgemeinde Thür, den
Lukas Ellerich Ortsbürgermeister

FLÄCHENBILANZ

Nettobauland		17.755 m ²
Grünflächen	Private Grünflächen	1.285 m ²
	Verkehrsflächen	
	Straßenfläche	1.650 m ²
	Verkehrsgrün	535 m ²
Plangebiet		21.225 m ²

LAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO

Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- 0°-25° Dachneigung
- GH 10 m Maximale Gebäudehöhe
- BMZ 10 Baumassenzahl

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

- Straßenbegrenzungsslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsleitungen, für d.Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB

Müllsammelplatz

Grünflächen
§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB

- Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
- Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Bezeichnung der Ausgleichsfläche / maßnahme

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Bauverbotszone gem. Fernstraßengesetz

Höhenlinien (Urgelände)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen
§ 5 (2) Nr. 6 und (4) BauGB

Teilflächen gemäß Immissionskontingenten

INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
Projekt: "Gewerbegebiet an der B 256 II" - 1. Änderung, Ortsgemeinde Thür			
 56743 Thür • Segbachstraße 9 • Tel.: 02652/93937-0 55469 Simmern • Koblenzer Str. 5-7 • Tel.: 06761/9186-0 56457 Westerburg • An der Hofwieße 13 • Tel.: 02663/9422-0		Maßstab: 1 : 1000	
 OG Thür		VG Mendig	
Planbezeichnung: Bebauungsplan (Fassung für die Offenlage)		Bearb.: Schmutzler Datum: 13.07.2023 Gez.: Pottinger Pr. Nr.: 19 072 Gepr.: Schmutzler Anl. Nr.: 1	
Der Bauherr:		Aufgestellt, den	

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

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

(gemäß § 9 (1) i. V. m. § 13a BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juli 2023



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	6
5	Städtebauliche Konzeption	7
5.1	Erschließung	7
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	7
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	7
6	Ver- und Entsorgung	7
7	Bodenordnung	8
8	Flächenbilanz	8



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256“ aus dem Jahre 2010 sah im westlichen Bereich (3. BA) sowie parallel zu den Erschließungsstraßen ein System aus Erdmulden und Gräben zur Ableitung und Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer vor.

Dieses System wurde im Zuge der Ausführungsplanung modifiziert, so dass die genannten Flächen nicht mehr erforderlich sind.

Um die so hinzu gewonnene Fläche als Baufläche adäquat nutzen zu können wurde dieser Bereich durch die Verlegung der Erschließungsstraße vergrößert.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Thür daher am . .**20** **den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet an der B 256 II" – 1. Änderung** gefasst.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Thür liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig, im westlichen Bereich des Landkreises Mayen Koblenz.

Der ca. 2,1 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage, unmittelbar angrenzend an die B 256.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Erschließung wurden die Flächen des Plangebietes bereits geräumt und sind daher überwiegend vegetationsfrei.



Eine landwirtschaftliche Bewirtung der Flächen erfolgt ebaflls nicht mehr.

Die an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung gehört zum ursprünglichen Bebauungsplan („Gewerbegebiet an der B 256 II“) und ist ausschließlich gewerblich geprägt.

Die Dächer der bestehenden Gebäude sind als flache Satteldächer ausgebildet und ausschließlich mit dunkler Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 4,5 % liegt.
Die Geländehöhen, liegen zwischen 192 m und 185 m über NN.



Abb.1: Lage des Plangebietes, unmaßstäblich



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Mendig – Bereich der OG Thür ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine Änderung/Anpassung ist somit nicht erforderlich, das Vorhaben wird aus dem FNP entwickelt.

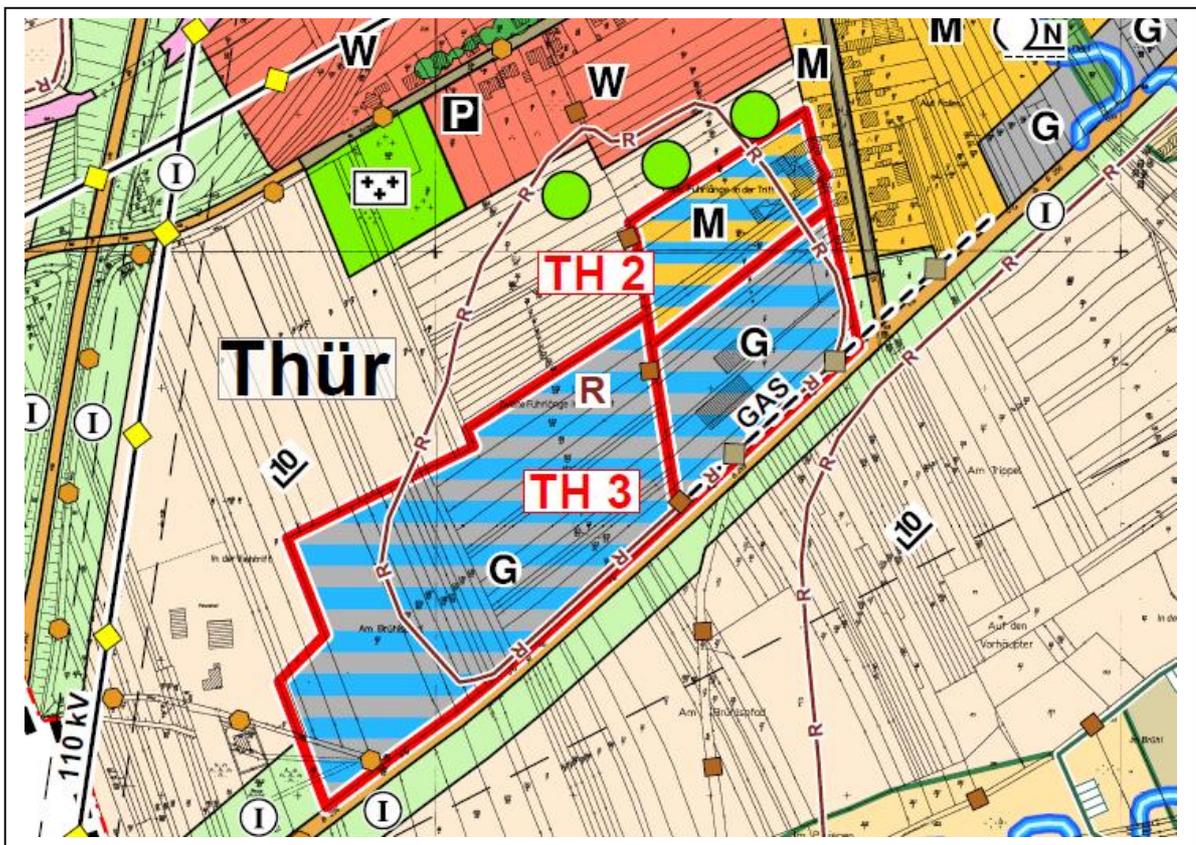


Abb.2: Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Mendig – Bereich der OG Thür, unmaßstäblich

3.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256 II“.

Dieser sieht für den betreffenden Bereich folgende wesentliche Festsetzungen vor:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (eGE)
- Ausweisung entsprechender Baugrenzen
- Nutzungsgrenzen
- Private Grünflächen

- Teilflächen gemäß Immissionskontingenten
- Nutzungsschablone mit Festsetzungen zu:
 - Bauweise (abweichend)
 - Grundflächenzahl -GRZ- (0,8)
 - Baumassenzahl -BMZ- (1,0)
 - Gebäudehöhe (10m)

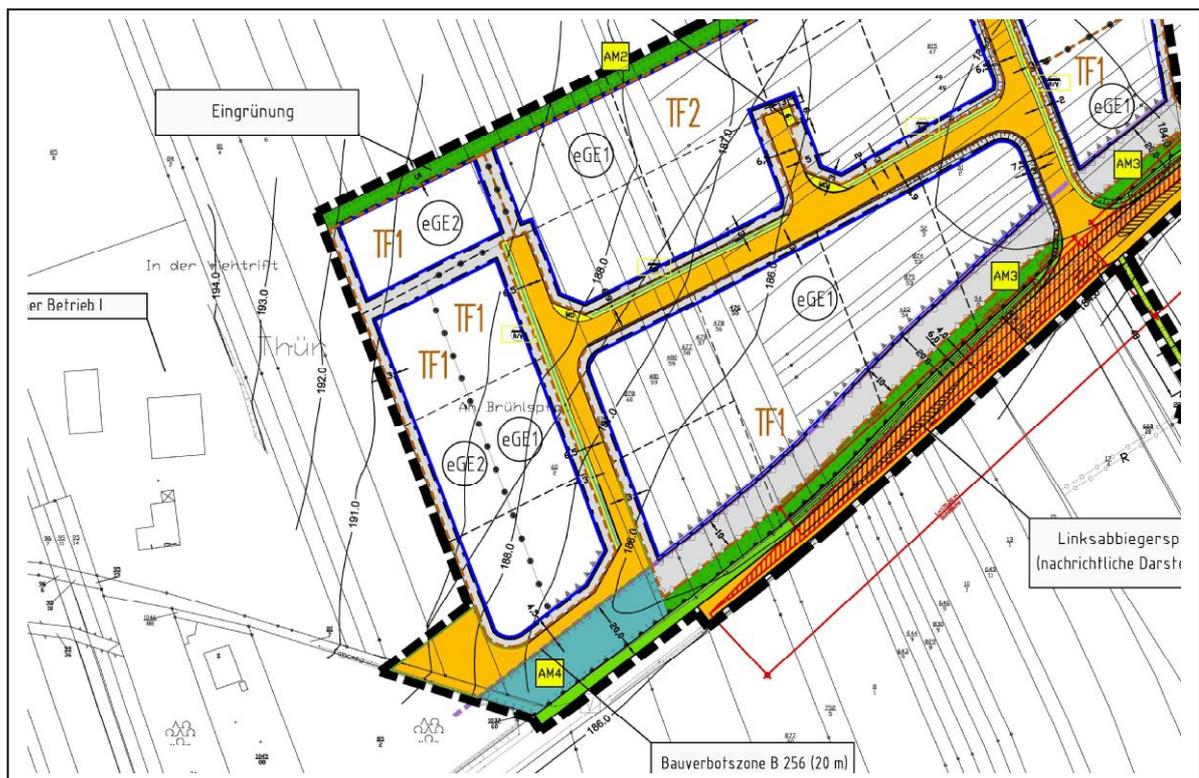


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256 II“, unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch weiterhin zu berücksichtigen.



Im Rahmen der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist die Fläche einer Artenschutzrechtlichen (Vor-)Untersuchung zu unterziehen.

Auf diese kann im vorliegenden Fall verzichtet werden. Der Geltungsbereich wurde wie bereits angesprochen im Rahmen des durchgeführten Ausbaus geräumt und von Vegetation befreit, um ihn als Lager- und Rangierflächen nutzen zu können. Ein Großteil der Flächen ist darüber hinaus bereits bebaut worden.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bereits im ursprünglichen, rechtskräftigen Plan vorgesehen über eine Fortführung der Erschließungsstraße des 2. BA.

Die Schaffung zusätzlicher Straßen-/Erschließungsflächen ist nicht erforderlich.

5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung sind über die bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gewährleistet.

Erforderliche Leitungsanschlüsse/Ergänzungen sind rechtzeitig -mindestens 6 Wochen vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Die bisher getroffene Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe) bleibt unverändert.

Die bisherigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden weitestgehend übernommen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich gewährleistet und erfolgt über entsprechende Anschlüsse an den Bestand.

Erforderliche Leitungsanschlüsse/Ergänzungen oder Umlegungen sind rechtzeitig -mindestens 6 Wochen vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.



7 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Dieses befindet sich vollständig im Besitz der Ortsgemeinde Thür.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

8 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	17.755 m ²
Grünflächen	Private Grünflächen	ca.	1.285 m ²
Verkehrsflächen	Straßenfläche	ca.	1.650 m ²
	Verkehrsgrün	ca.	535 m ²
Plangebiet		ca.	21.225 m ²

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

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:	$L_{EK \text{ tags}}$ in dB(A)/m ²	61
	$L_{EK \text{ nachts}}$ in dB(A)/m ²	46
TF2:	$L_{EK \text{ tags}}$ in dB(A)/m ²	60
	$L_{EK \text{ nachts}}$ 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 Düngemittel 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 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

<u>Flurstück Nr.</u>	<u>Nr. Öko-Konto</u>	<u>/ Bezeichnung</u>	<u>Flächengröße</u>	<u>Kompen- sationswert in qm</u>
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)