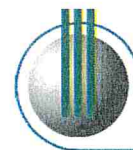


---

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zum Bebauungsplan**

**"Zum Wingert II", Ortsgemeinde Thür**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Juni 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB + §§ 1-23 BauNVO)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)	5
1.4	Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 1,3 sowie § 14 und § 5 BauNVO )	5
1.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
1.6	Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	6
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)	7
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)	7
2.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	7
3.	Landespflegerische Festsetzungen und Empfehlungen	7
4.	Hinweise	10



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

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

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO):

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 - 21a BauNVO)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 19 (BauNVO) ermittelt. Es gilt der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert von 0,4.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im WA II.

#### Gebäudehöhe (FH)

Im Zusammenhang der zulässigen Gebäudehöhe wird zwischen der Lage „talseits“ und „bergseits“ unterschieden. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf dabei im WA folgende Höhen nicht übersteigen:

Talseits: Für Gebäude mit einer Dachneigung von 10° – 20° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 7,5 m begrenzt.

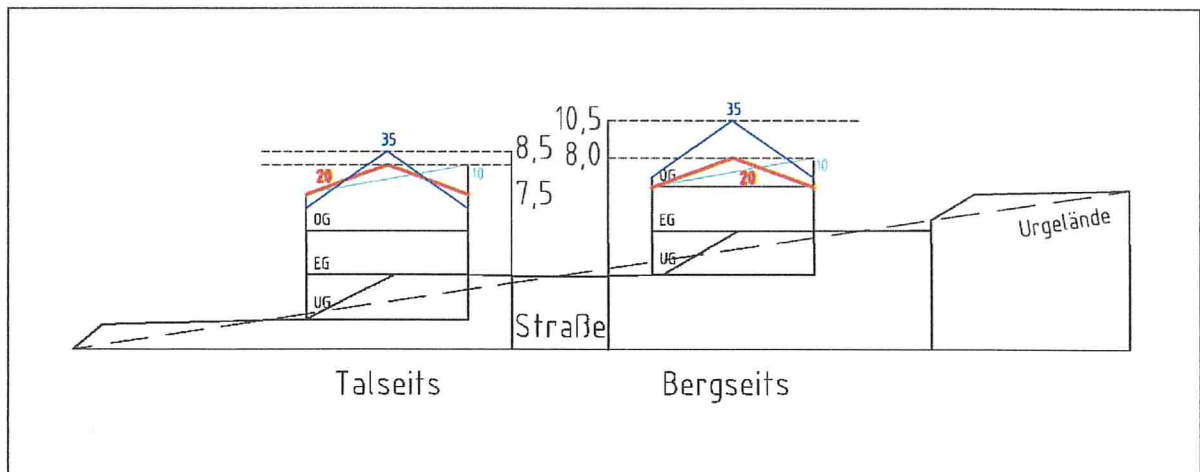
Für Gebäude mit einer Dachneigung von 21° – 35° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 8,5 m begrenzt.

Bergseits: Für Gebäude mit einer Dachneigung von 10° – 20° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 8 m begrenzt.

Für Gebäude mit einer Dachneigung von 21° – 35° wird die Gesamtgebäudehöhe auf 10,5 m begrenzt.

Der **obere Maßbezugspunkt** dabei wie folgt definiert:

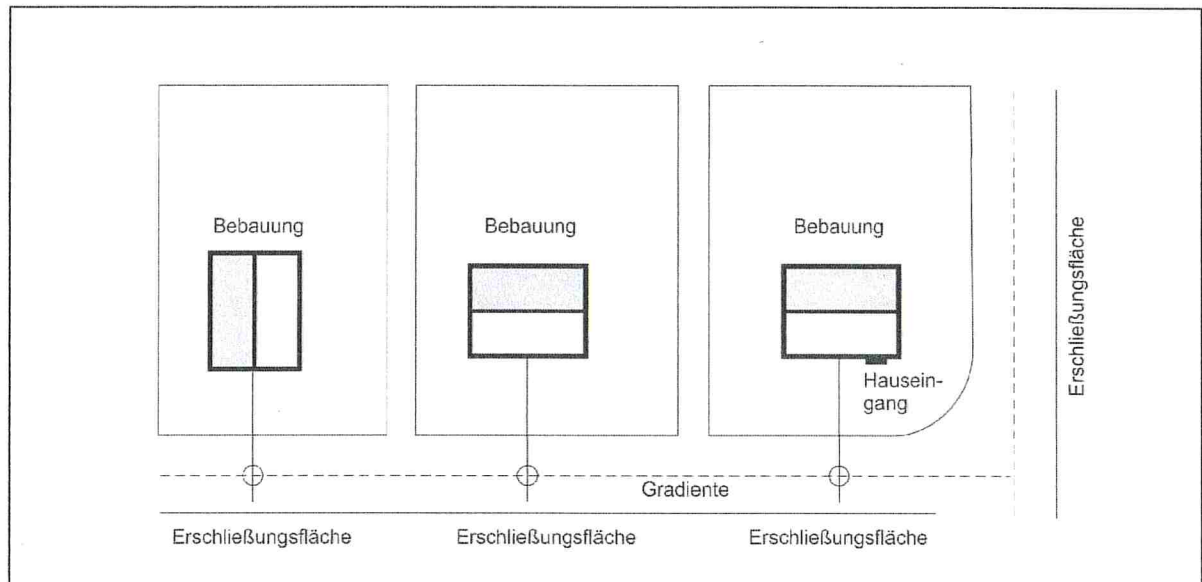
Maximale Gebäudehöhe (oberster Abschluss der Dachhaut).



**Abb. 1: Prinzipskizze Gebäudehöhe und Bezugspunkte**

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zugrunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.



**Abb. 2: Prinzipskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes**

Überschreitungen durch Kamine, Schornsteine und Antennen sind um bis zu 1,5 m zulässig. Die vorgenannten Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 1,5 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§16 Abs. 6 BauNVO).



Abb. 3: Definition der Grundstücke in berg- und talseits

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im WA wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### 1.4 Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 1,3 sowie § 14 und § 5 BauNVO)

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

#### Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carpools) sowie Lagerflächen, Fahrgassen, Garagen, Stützmauern, Treppen und Einfriedungen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßen) sind jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.



Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zu Garagen zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum von 5,0 m auf dem Baugrundstück anzulegen.

**1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf max. 2 beschränkt. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

**1.6 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Lärmpegelbereiche (LPB):

Im gesamten Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahme (Wall) für das Erd- und Obergeschoss ein Lärmpegelbereich von II bis III vor.

Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ( $R'_{w,ges}$ ) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße ( $R'_w$ ) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Sind die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 erfüllt, können die schutzbedürftigen Räume auch zur Straße hin angeordnet werden. Ab einem Schallpegel von 49 dB(A) (gemäß 16. BImSchV) sollten, schutzbedürftige Räume, die in Richtung der Straße gerichtet sind, zudem mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen ausgestattet werden.

Hinweis

Bei den genannten Lärmpegelbereichen II und III können mit üblichen Baumaterialien, die der gültigen Wärmeschutzverordnung entsprechen, die Anforderungen der DIN 4109 erreicht werden.

**1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungflächen) werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Böschungen sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.



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

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)**

#### **2.1.1 Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig.

#### **2.1.2 Dachneigung:**

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt (in Abhängigkeit der Gebäudehöhe): 10°-35°

Für Nebenanlagen und Garagen wird keine Dachneigung vorgegeben. Die maximale Dachneigung der Nebengebäude ist jedoch auf die maximale Dachneigung der Hauptgebäude begrenzt.

#### **2.1.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung:**

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

## **2.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

### **2.2.1 Nicht überbaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **2.2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Für Wohngebäude wird der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der OG Thür (Stand: 03.12.2004) bestimmt.

## **3. Landespflegerische Festsetzungen und Empfehlungen**

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

#### **V1 Beschränkung der Gehölzentfernung**

Die Entfernung von Gehölzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Eingriffe in die Strauchschicht sind ebenfalls auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

#### **V2 Bauzeitraum Tiefbauarbeiten zum Schutz der Mauereidechse**

Im an die Bahnlinie angrenzenden Bereich des Geltungsbereichs (bahnbegleitende Vegetation) sind Erdarbeiten nur tagsüber in der aktiven Phase der Mauereidechse (Mitte April bis Mitte September) durchzuführen. In dieser Zeit sind die Tiere mobil und fluchtfähig und können den Arbeiten ausweichen.



### **V3 Beachtung Rodungszeitraum**

Die Gehölzrückschnittzeiten nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (01.10. – 28.02.) sind einzuhalten, um eine Gefährdung von Brutvögeln auszuschließen.

### **V4 Kontrolle des Scheunenabriss zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen**

Vor dem Abriss der Scheune ist diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Potenzielle Quartiere (Spalten, Hohlräume) sind sorgfältig durch geeignete Maßnahmen zu verschließen, um eine Nutzung durch die Tiere ausschließen zu können. Nach Freigabe durch die kontrollierenden Fledermausexperten ist die Scheune zeitnah abzureißen.

Sollten Fledermäuse vorgefunden werden sind diese nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorsichtig in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

### **V5 Verwendung avifaunafreundlicher Verglasung**

Die Gefahrenquellen für die Avifauna in Bezug auf die Verwendung des Werkstoffs Glas bei Gebäuden bestehen v.a. durch Transparenz- und Spiegeleffekte. Diese ermöglichen den Tieren entweder die Durchsicht auf potenziell attraktive Habitatstrukturen (z.B. Gehölze) hinter den gläsernen Scheiben oder spiegeln solche Strukturen zurück und führen so zu Anflügen verschiedener Vogelarten. Um die Gefahren von Kollisionen mit Glasscheiben zu reduzieren, ist daher auf eine Über-Eck Verglasung mit zusammenhängenden Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> zu verzichten (Vermeidung Effekte durch Transparenz).

Außerdem minimieren Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 13-15% die Spiegelwirkung auf ein Minimum.

### **V6 Faunafreundliche Beleuchtung des Gebietes**

Zur Minimierung von betriebsbedingten Störungen ist die Straßenbeleuchtung innerhalb des Plangebietes auf die relevanten Bereiche zu beschränken.

Aufwärtsgerichtetes Abstrahlen über die Horizontale ist dabei z.B. durch die Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“, zu vermeiden. Außerdem sollten warmweiße LED Leuchten (2.700 – 3.000 Kelvin) verwendet werden, da diese nachweislich die geringsten Effekte auf die Fauna ausüben.

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

#### Grünordnerische Maßnahmen

##### **M1 Lärmschutzwall**

Der Lärmschutzwall ist mit einer regionalen Saatgutmischung für Feldraine und Säume einzusäen, um eine Böschungsstabilisierung durch Wurzelbildung und die Förderung von Blühaspekte auf der Fläche zu gewährleisten. Der so begrünte Lärmschutzwall ist durch eine einschürige Mahd im Spätsommer/ Herbst in eine extensive Frischwiesennutzung zu bringen.





Die Wallkrone ist zusätzlich mit Gebüsch und Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist alle 15 m ein fruchttragendes Gehölz 2. Ordnung wie z.B. Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Wildapfel (*Malus sylvestris*) zu verwenden. Die zwischen diesen Gehölzen liegenden Bereiche sind jeweils mit heimischem Gehölzen 3. Ordnung, wie Hasel (*Corylus avellana*), Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), zu bepflanzen.

Gemäß §40 (4) BNatSchG ist dabei spätestens ab dem 01.03.2020 autochthones Pflanz- und Saatgut aus dem jeweiligen Herkunftsgebiet zu verwenden. Bei der Anlage des Walles sollte soweit möglich auf eine Andeckung mit Mutterboden verzichtet werden, um einen möglichst mageren Wuchsstandort zu erhalten. Auf die Verwendung von Bioziden und Dünger ist zu verzichten.

Zur Förderung der Reptilienfauna entlang der angrenzenden Bahnstrecke, die als Vernetzungssachse durch diese Artengruppe genutzt wird, ist die Anlage mehrerer kleinerer Totholzhaufen (ca. 2 m x 2 m) mit Gehölzstücken >30 cm Länge im Bereich des südlichen Wallfußes als Versteckmöglichkeiten für die Tiere wünschenswert.

### **M2 östliche Grundstücksaußengrenzen am Rand des Geltungsbereiches**

Die Grundstücksaußengrenzen sind mit einer Hecke autochthoner Gehölze 3. Ordnung zu versehen.

Dabei sollte auf Arten der folgenden Liste zurückgegriffen werden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eibe (*Taxus baccata*), Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

### Ausgleichsmaßnahmen

#### **A1 Anlage einer Brachefläche**

Östlich des Plangebietes ist die Anlage einer Brachefläche innerhalb des aktuell ackerbaulich genutzten Bereiches auf einer Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese sollte im ausgehenden Winter (Ende Februar) umgebrochen und der natürlichen Sukzession überlassen werden, sodass sich verschiedene Gräser und Ackerkräuter natürlich einstellen können. Eine Behandlung der Fläche mit Pestiziden ist zu unterlassen. Zum Erhalt und Pflege der Fläche sollte diese jährlich erst Ende Februar umgebrochen werden. So stehen zum einen Sämereien und wirbellose Tiere auch über die Wintermonate auf der Fläche als Nahrung zur Verfügung und zum anderen ist die Fläche für den neuen Aufwuchs vor Beginn der Vegetationsperiode vorbereitet.



#### 4. 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](mailto:landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mind. 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

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).

##### **Schutz des Wasserhaushalts**

Ergänzend wird den Bauherren dringend angeraten, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenerporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

##### **Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.**

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollen zu mind. 20 % der zulässigen Gesamtbefestigungshöhe wasserdurchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

Öffentliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen. Versiegelte Wirtschaftswegen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes haben Bestandsschutz.

##### **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. 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.

##### **Baugrund**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4120 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.



### Altbergbau

Sollte bei der Umsetzung von Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, sollte ein Baugrundgutachter/Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung hinzugezogen werden.

### DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften auf die sich Festsetzungen beziehen stehen in der Verwaltung bereit und können dort eingesehen werden.

Thür, den 06.07.2021

(Rainer Hilger, Ortsbürgermeister)



### Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus einer Planurkunde und den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Rates der Ortsgemeinde Thür überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Thür, den 30.07.2021

Rainer Hilger  
Ortsbürgermeister

