TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

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

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Januar 2026

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977(GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 22. November 2023 (GVBl. 367)

B. 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 Schallleistungspegel 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)/m2	61
	$L_{EK\,nachts}$ in dB(A)/m2	46
TF2:	$L_{EK\,tags}$ in dB(A)/m2	60
	$L_{EK\,nachts}$ in dB(A)/m2	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.

C. 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.

D. 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:

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.

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.

Externe Ausgleichsfläche

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 1.708,20 m² aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen II“ der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet, die in der beigefügten Plandarstellung aufgelistet und kartographisch dargestellt ist:

Gemarkung / Lagebezeichnung	**Flur**	**Parzelle**	**Teilfläche, die in Anspruch genommen wird, in qm**
Thür	17	47, 48 49	
Thür	16	22/1, 23/25	
Gesamt			**1.708,20**

Im Einzelnen werden auf der o.a. Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt:
- *Grünlandextensivierung*
- *gesonderte Maßnahmen im Grünland*
- *Anlage von Sonderbiotopen*

- *Ziel ist die Entwicklung eines arten- und struktureichen Biotopmosaiks mit Mager-, Feucht- und Fettwiesen, Säumen, kleineren Brachen, Stillgewässern sowie Einzelbäumen und Baumgruppen als Lebensraum für Steinkauz (Athene noctua), Weißstorch (Ciconia ciconia), zahlreichen weiteren Brutvogel- und Rastvogelarten, Amphibien, Libellen, Schmetterlingen und vielen weiteren Insektengruppen.*

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und der Ortsgemeinde Thür geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

E. Hinweise

Denkmalschutz

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.
Im Planungsbereich können daher 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 landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) sowie die Anzeige zum Baubeginn (mind. 4 Wochen vorher) 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).

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung zu definieren und abzugrenzen, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Pflanzung von Gehölzen

Für die Pflanzung von Gehölzen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (Einzelstammschutz, Einzäunung von Pflanzgruppen) gegen Wildverbiss zu schützen.
Bäume sind durch Erziehungs-, Unterhaltungs- und Regenerationsschnitt zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzenschutz
Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 (1) wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall

- schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch oder Tier oder auf das Grundwasser oder
- sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt hat.

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.

Geologiedatengesetz
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Vermeidung von Lichtverschmutzung
Bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum sollten die Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt und gegen Abstrahlung nach oben abgeschirmt werden. Optimal sind Lampen mit Bewegungsmeldern.
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sollten Lampen mit entsprechendem warm-weißem oder gelbem Lichtspektrum eingesetzt werden (z.B. LEDs mit einer Farbtemperatur von 3.000-4.000 Kelvin, Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Vermeidung von Vogelschlag
Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

Kleindenkmäler und Grenzzeichen

Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.
Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.
Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig während der Dienststunden eingesehen werden. Dies gilt nicht für die DIN-Normen, welche unter dem Punkt 5 (Hinweise) aufgeführt sind.

Thür, den 15.10.2026 .....
(Lukas Ellerich, Ortsbürgermeister)

Gemeinde Thür
Verbandsgemeinde Mendig

Ausfertigungsvermerk

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 überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Thür, den 02.11.2026 .....
(Lukas Ellerich, Ortsbürgermeister)

Gemeinde Thür
Verbandsgemeinde Mendig