

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „AUF GEREND“ DER ORTSGEMEINDE THÖRNICH

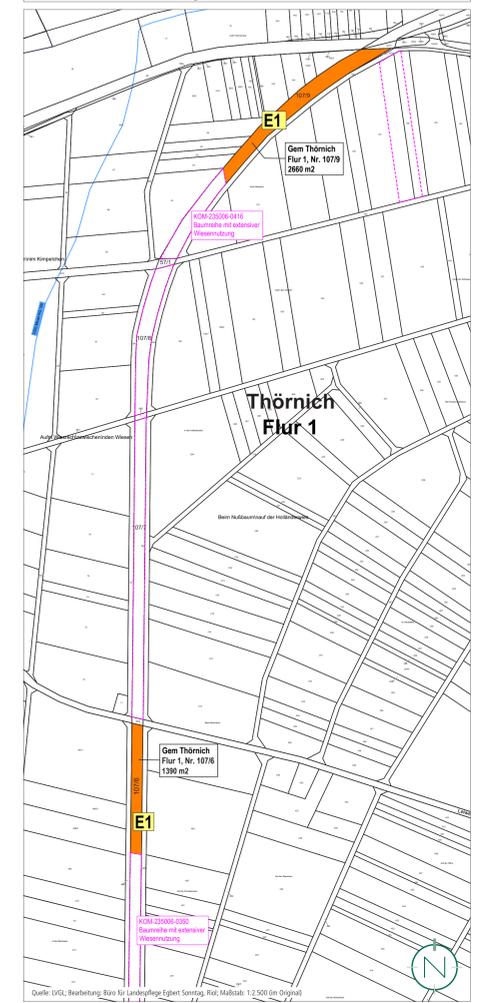
## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 12 Abs. 3a BauGB**  
Zulässig sind nur Vorhaben, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Art der baulichen Nutzung**  
Zulässig sind:  
  - Einzelhandelsmarkt für Landwirtschafts-, Weinbau- und Kellereibedarf (Düngemittel, Futtermittel, Saatgut / Sämereien, Pflanzenschutz, Kellereierartikel), Baustoffe, Pflanzen- und Gartenbedarf sowie Brennstoffe / Treibstoffe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.
  - Der Anteil der Randsortimente (Lebensmittel, Berufsbekleidung) wird auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.
  - Stellplätze, Außenlager, Überdachungen, Nebenanlagen, Verladezonen und Ladestationen für Elektromobile.
  - Funktions- und Nebenräume (z.B. Beratungs-, Büro- und Sozialräume, Sanitäreinrichtungen), Verwaltungs-, Technik- und Lageräume.
  - Abfallpressen und -behälter.
  - Einkaufswagenboxen.
  - Fahrzeugwaage.
  - Tankstelle.
  - Werbeanlagen.
  - Zäune.
  - alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die maximale Gebäudeoberkante (GOK) beträgt 134 m ü.NN. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) sowie durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden.
- Bauweise**  
Zulässig sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Baugrenzen**  
Abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen auskragende Gebäudevorsprünge in geringfügigem Ausmaß festgesetzte Baugrenzen überschreiten.
- Stellplätze und Nebenanlagen**  
Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den Flächen zulässig, die für die jeweilige Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.
- Versorgungsflächen**  
Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsflächen (Trafostation) zulässig.
- Flächen, auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind**  
  - E2: Anpflanzung einer neuen Baumreihe auf der Nordostseite und am neuen Versickerungsbecken.
  - A2: Anpflanzung einer neuen Baumreihe auf der Nordostseite und am neuen Versickerungsbecken mit 14 hochstämmigen Alleebäumen, Stammumfang 16/18, Pflanzabstand in der Reihe max. 15 m.
  - A3: Ergänzung der Baumreihen in den vorhandenen Grünflächen im Norden, Süden und Osten, an Fehlstellen: Anpflanzung mit 10 hochstämmigen Alleebäumen, Stammumfang 18/20, Pflanzabstand an Bestand anpassen.
  - Für Alle Baum- und Strauchpflanzungen ist eine Auswahl heimischer, gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden, entsprechend dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) Referat Öffentlichkeitsarbeit, Berlin).
  - G1: Anlage strukturierter Grünflächen mit Baumpflanzungen nach den Maßnahmen E2 und A1 bis A3 (multifunktionale Wirkung).
  - G2: Anpflanzung von Sträuchern zur Ergänzung der Baumreihen:
    - auf der Nordwestseite gegenüber Aussichtspunkt in Gruppen auf insgesamt 40 m<sup>2</sup>
    - auf der Südostseite entlang Radweg in Gruppen auf insgesamt 120 m<sup>2</sup>
- Flächen, auf denen ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind**  
E1: Rückbau von Bodenversiegelungen im Bereich der alten Bahntrasse auf den Flurstücken Nr. 107/6 (2.660 m<sup>2</sup>) und 107/9 (1.390 m<sup>2</sup>) Gemarkung Thörnich, Flur 1: Anlage eines Grünrefrehs mit Baumpflanzungen zur Verbesserung des durchwurzelbaren Bodens, Verzicht auf Dünger- und Pestizidinsatz zur Förderung der Bodenökologie im Rahmen der Unterhaltung und Pflege.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBERKANTE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
	<b>ABWEICHENDE BAUWEISE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
	<b>FLÄCHEN, DIE SCHUTZ EINES NIEDERSpannungSKABELS VON JEDER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	<b>VERSORGUNGSFLÄCHE; HIER: TRAFOSTATION</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	<b>FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG; HIER: VERSICKERUNGSBECKEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	<b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>A / E / G</b>	<b>MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (A = AUSGLEICH; E = ERSATZ; G = GESTALTUNG)</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	<b>ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	<b>ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DES FESTGESETZTEN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG, hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ an die Verbandsgemeinde Schweich an der Römischen Weinstraße die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Umbau und die Erweiterung des Raiffeisenmarktes in Thörnich beantragt.
- Der Rat der Ortsgemeinde hat am 27.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Thörnich, den \_\_\_\_\_
- Der Ortsbürgermeister
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.01.2023 bis einschließlich 14.02.2023 frühzeitig durch die Offenlage der Planunterlagen in den Räumen der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.01.2023 frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 14.02.2023 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Ortsbürgermeister hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Planbegründung einschließlich des Umweltberichtes, wurden in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht sowie zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgestellt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zudem wurde der Entwurf im selben Zeitraum während der Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Offenlage des Planentwurfes von jedermann elektronisch per Mail, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung elektronisch benachrichtigt. Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB gingen Anregungen und Stellungnahmen von Privatpersonen und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Rat der Ortsgemeinde Thörnich in einer öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Rat der Ortsgemeinde Thörnich hat am \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Thörnich, den \_\_\_\_\_
- Der Ortsbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Plan und die Planunterlagen, die auf Voraussetzungen für die Geltendmachung von Planungsfehlern und die Verfahrensfragen, auf die §§ 214, 215 BauGB und auf § 24 Abs. 6 GemO hingewiesen.
- Thörnich, den \_\_\_\_\_
- Der Ortsbürgermeister

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf Gerend“ der Ortsgemeinde Thörnich



Vorhabenträger:  
Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG  
Raiffeisenstraße 5  
54340 Leiwene

ENTWURF  
Stand der Planung: 02.10.2024