

# 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aufm Drees" der Ortsgemeinde Neuendorf



Lageplan M 1: 500 Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanzV © GeoBasis-DE / LVermGeo RP 2002-10-15, Stand der Planunterlage: 06 / 2023

## Textfestsetzungen zur 1. Teiländerung

Sämtliche Textfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aufm Drees“ werden übernommen und gelten auch weiterhin für diese 1. Teiländerung.

Folgende Textfestsetzungen werden für die 1. Teiländerung ergänzt:

### C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1) 15, 20 und 25 BauGB

#### 9. Ausgleichsmaßnahme A 6:

Am Nordrand des Flurstücks 2 der Flur 4, Gemarkung Neuendorf, ist auf einem 5 m breiten Uferstreifen entlang des Reuther Bachs im Umfang von 468 m<sup>2</sup> eine natürliche Eigenentwicklung (Sukzession von Uferstauden und Ufergehölzen) zuzulassen. Die Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Abtragungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Auch die Errichtung von Geräteschuppen, Komposthaufen o. ä. sowie jegliche andere Befestigungen sind auf dieser Fläche ausgeschlossen.

Die Maßnahmen A2, A4 (Baumpflanzungen) und A6 innerhalb des Geltungsbereichs der Teiländerung sind zu 100 % der Gewerbefläche im Geltungsbereich zugeordnet.

### D) Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Duldungsvorschriften gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Zusätzlich werden folgende Hinweise ergänzt:

#### Boden- und Erdarbeiten

9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

10. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, sowie DIN 19731 abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

11. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

#### Bauliche Anlagen

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten festgelegt werden (vgl. Hinweis 1 des geltenden Bebauungsplanes).

13. 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.

14. Es werden bauplatzbezogene Radonmessungen angeraten, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.

15. Erdberührende Bauteile sind konstruktiv gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 Teil 6 und DIN 18336 zu schützen oder baukonstruktiv als „weiße Wanne“ auszubilden.

16. Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind zu beachten.

#### Niederschlagswasser

17. Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine Rückhaltung in Form von flachen Erdmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Im Übrigen gelten die Regelungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Prüm in der jeweils geltenden Fassung.

#### Denkmalschutz

18. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).

19. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 oder info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

## Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls mit artenschutzrechtlicher Beurteilung.

## Legende zur Plandarstellung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	Füllschema der Nutzungsschablone	
Gewerbegebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Höchstmaß Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe über NN
Baugrenze	offene Bauweise	Dachformen, Dachneigung

Grünflächen, Wasserflächen und Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16a, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Wasserflächen (Reuther Bach)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des geltenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aufm Drees"
- 0,4kV-Freileitung (nachrichtliche Darstellung)
- vorh. Abwasserleitung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (Breite 5 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- freizuhaltende Sichtbereiche (110 m in beide Richtungen)



Lage des Plangebietes

### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 4096)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 28)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Neuendorf hat am 24.05.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Neuendorf, den ..... (Dienstsigel) .....  
Theo Roderich, Ortsbürgermeister

### Beteiligungsverfahren

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB wurde am 24.05.2024 beschlossen.  
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung und der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls mit artenschutzrechtlichen Beurteilung gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 Alternative 2 und § 13 (3) Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <https://www.pruem.de/verbandsgemeinde-orte/bauleitplanung-raumordnung> veröffentlicht. Zudem war der Entwurf im im Geoport RLP unter <https://www.geoport.rlp.de> einzusehen. Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 Alternative 2 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum ..... beteiligt.

Neuendorf, den ..... (Dienstsigel) .....  
Theo Roderich, Ortsbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Neuendorf hat am ..... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland - Pfalz vom 31.01.1994 in der zurzeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuendorf, den ..... (Dienstsigel) .....  
Theo Roderich, Ortsbürgermeister

### Ausfertigung und Bekanntmachung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.  
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach § 10 BauGB angeordnet:

Neuendorf, den ..... (Dienstsigel) .....  
Theo Roderich, Ortsbürgermeister

### Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am ..... mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm von jedermann eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neuendorf, den ..... (Dienstsigel) .....  
Theo Roderich, Ortsbürgermeister

**planLENZ**

Plan - Lenz GmbH  
Elcherather Straße 7 - 54616 Winterspelt  
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 - fax 0 65 55 / 92 03 10  
info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

## 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aufm Drees" der Ortsgemeinde Neuendorf

Planfassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 24.05.2024 zu den Beteiligungsverfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB