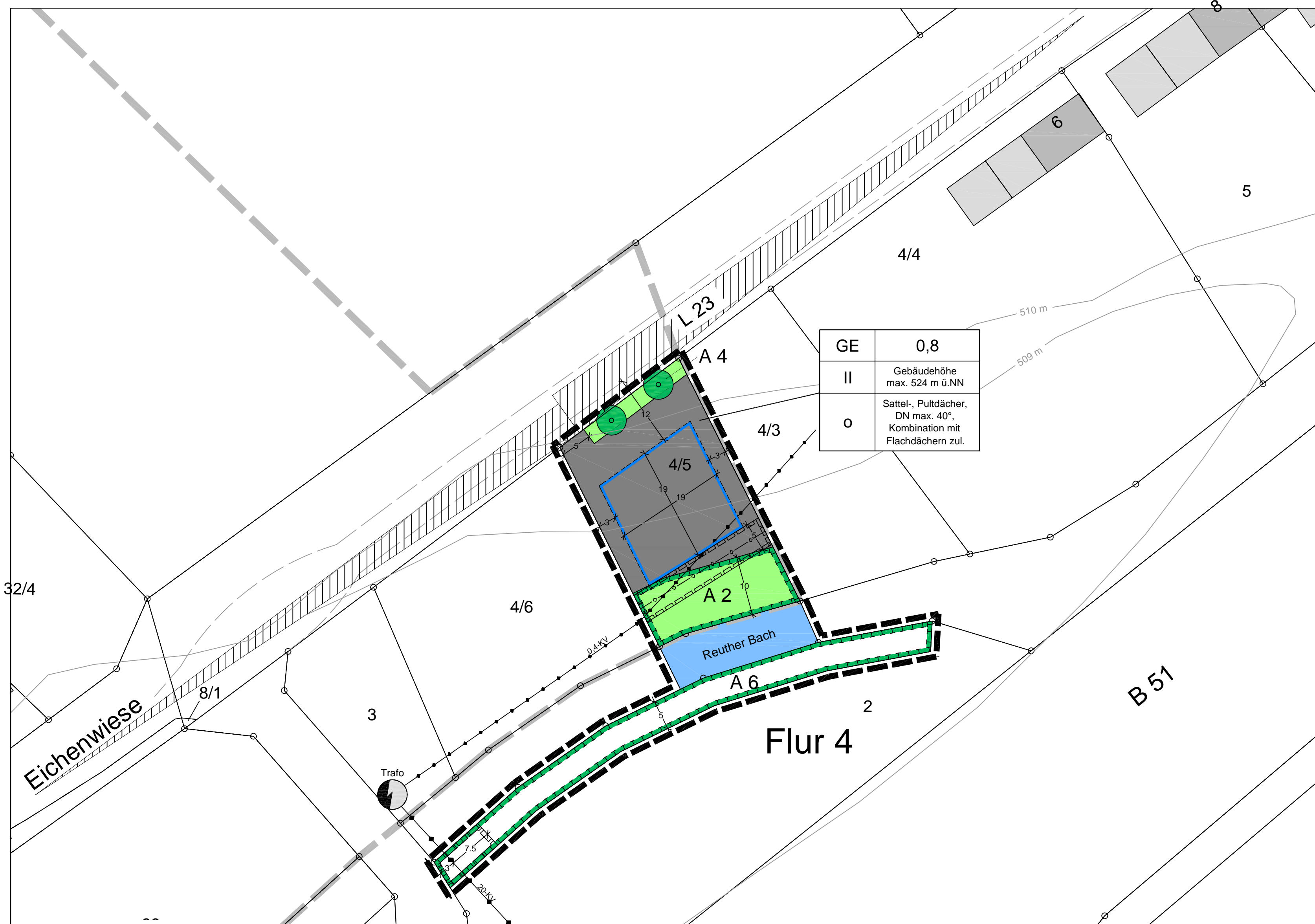


1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aufm Drees" der Ortsgemeinde Neuendorf



Lageplan M 1: 500 Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des §1 der PlanV © 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 m² 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 Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

E) Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen gem. § 9 (1) Nr. 16 c BauGB

Gemäß Sturzluftefahrnkarte des Landes Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de) kann dem Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (ca. 40 - 47 l/m² in einer Stunde) Oberflächenwasser aus Richtung Nordosten entlang der Straße „Eichenwiese“ zuströmen. Eine Überflutung von ca. 10 bis < 30 cm ist im nördlichen Bereich des Plangebietes nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis möglich.

Bei der Anlage von Gebäuden und versiegelten Flächen im Plangebiet ist daher eine Starkregenvorsorge zu berücksichtigen, um potenzielle Schäden zu vermeiden.

Für die Planung von Schutzmaßnahmen wird auf den Leitfaden „Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung verwiesen.

Zusätzlich werden folgende Hinweise ergänzt:

Boden- und Erdarbeiten, Baugrund

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 abzuschleifen, ggf. zwischenschulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

11. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserversorgung, 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.

12. Das Plangebiet liegt innerhalb der Reuther Bachau. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und evtl. auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

13. Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bauliche Anlagen

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 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).

15. 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.

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

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

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

Niederschlagswasser

19. Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine Rückhaltung in Form von flachen Erdmulden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Im Übrigen gelten die Regelungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Prüm in der jeweils geltenden Fassung.

Denkmalschutz

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

21. 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@gdke.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.

22. Die Anbringung von Fotovoltaikanlagen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen mit hoher Wasserdurchlässigkeit wird aus Gründen der deutlich erkennbaren Klima- und Energetisandsituation empfohlen.

Legende zur Plandarstellung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Gewerbegebiet	max. Gebäudehöhe über NN
Höchstmaß Vollgeschoss	Dachformen, Dachneigung
offene Bauweise	

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Ausgleichsmaßnahme A 4: Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen

Wasserflächen (Reuther Bach)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des geltenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aufm Drees"

0,4-kV-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)

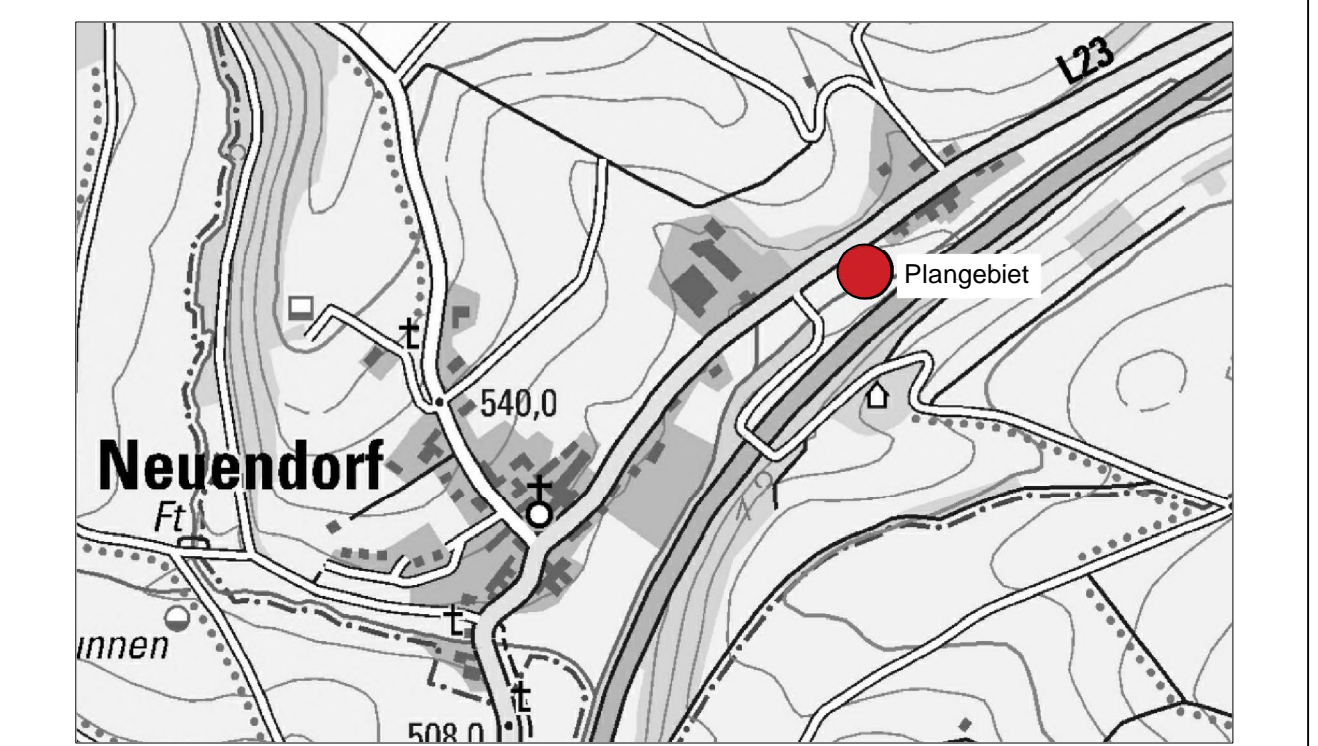
freizuhaltende Sichtbereiche (110 m in beide Richtungen)

vorhandene Transformatorstation (nachrichtliche Darstellung)

20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen (gesamt je 7,5 m beidseits der Leitungssachse)

Bestandteile des Bebauungsplanes

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



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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - 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. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 1 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 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
 - 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 Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
 - 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. I Nr. 409)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) 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 (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
 - Landesnaturerschutzesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.06.2020 (GVBl. S. 28)
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), § 42 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)

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Neuendorf hat am 24.05.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2024 gem. § 2 (2) BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Neuendorf, den _____ (Dienstsiegel) _____ 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 artenschutzrechtlicher 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 22.07.2024 bis einschließlich 22.08.2024 im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <https://www.pruem.de/verbandsgemeinde-orte/bauleitplanung-raumordnung> veröffentlicht. Zudem war der Entwurf im Geoport RLP unter <https://www.geoport.rlp.de> einzusehen. Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung und Auslegung wurden am 20.07.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 16.07.2024 gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 Alternative 2 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum 22.08.2024 mit E-Mail vom 16.07.2024 unter Fristsetzung bis zum 22.08.2024.

Neuendorf, den _____ (Dienstsiegel) _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister

Erneute Beteiligungsverfahren

Der Ortsgemeinderat Neuendorf hat am 29.08.2024 beschlossen, das Verfahren in ein Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) umzuwandeln und erneute Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung und der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls mit artenschutzrechtlicher Beurteilung gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <https://www.pruem.de/verbandsgemeinde-orte/bauleitplanung-raumordnung> veröffentlicht.

Neuendorf, den _____ (Dienstsiegel) _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister

(Erneute Beteiligungsverfahren)

Zudem war der Entwurf im Geoport RLP unter <https://www.geoport.rlp.de> einzusehen. Zusätzlich hat der Bebauungsplanentwurf im gleichen Zeitraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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 E-Mail vom gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung bis zum beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit E-Mail vom unter Fristsetzung bis zum

Neuendorf, den _____ (Dienstsiegel) _____ 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 _____ (Dienstsiegel) _____ 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 _____ (Dienstsiegel) _____ 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 _____ (Dienstsiegel) _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister