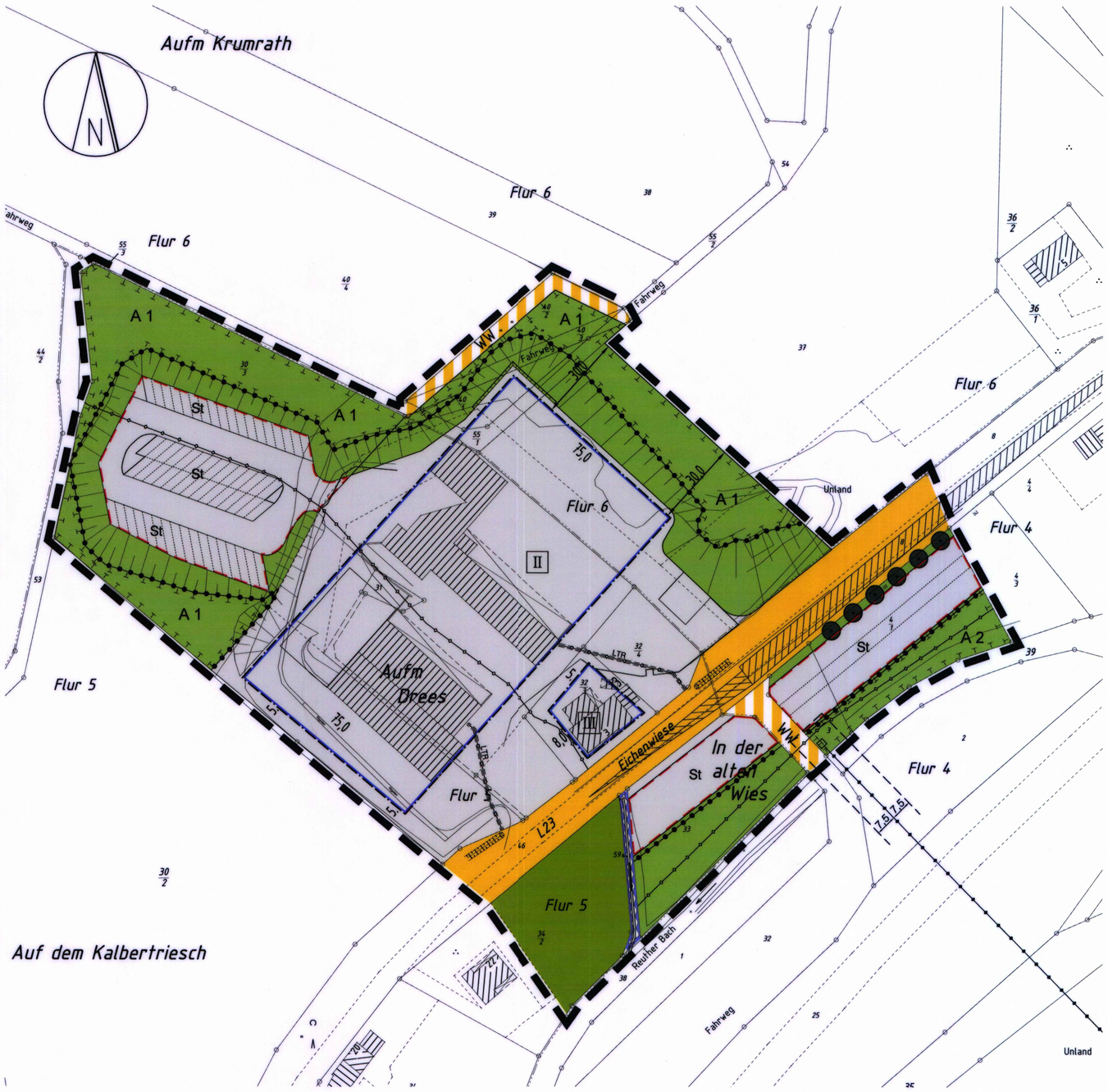
BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE NEUENDORF

Teilgebiet "Gewerbegebiet Aufm Drees"



Maßstab 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet — GE

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise — O

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Wirtschaftsweg — WW

Sichtdreieck

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch (H)

Grünflächen

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen-Nr. (s. auch textl. Festsetzungen) — A1 A2

Anpflanzen Einzelbaum, (Ausgleichsmaßnahme A4)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vorhandene Geländehöhe über NN (H) — 510

Böschung

Schutzstreifen von 15,0m Breite der 20 kV Freileitung (RWE)

Schutzstreifen von 1,0m Breite des 0,4 kV Kabel (RWE) — LTR

Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Private Stellplätze — St

gepl. Stützmauer

Bebauungsvorschlag (H)

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt
1.1 Folgende Nutzungen sind gem. § 8(2)1, 2 BauNVO **zulässig**
   - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
   - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude

   Folgende Ausnahmen sind gem. § 1(6)2 BauNVO allgemein **zulässig**
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordet sind.

   Folgende Nutzungen sind gem. § 1(5) BauNVO **nicht zulässig**
   - Tankstellen; mit Ausnahme einer Betriebstankstelle
   - Anlagen für sportliche Zwecke

   Folgende Ausnahmen sind gem. § 1(6)1 BauNVO **nicht zulässig**
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
   - Vergnügungsstätten
2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
   Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO
   Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten
3. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke entlang der L 23 sind dauerhaft von Anpflanzungen und sonstigen, sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe
   Firsthöhe max. 524,00 m über NN
   Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte u.ä.
   Bezugshöhe wird gemessen bis Oberkante Baukubus bzw. Dachfirst.
   Der Nachweis der Einhaltung der max. Gebäudehöhe ist im Bauantrag nachzuweisen.
2. Dächer.
2.1 Es sind Sattel- und Pultdächer bis max. 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
2.2. Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037 und 9007) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
3. Geländemodellierung
3.1 Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Erdböschungen in wechselnden Neigungen oder flächig begrünte Stützmauern zulässig.

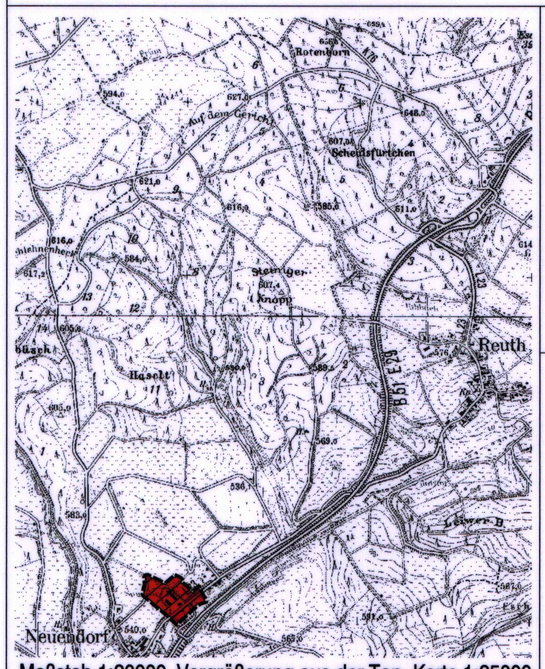
C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Die Stellplatzflächen der oberirdischen Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünungsfähigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.
2. Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
   - Die Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen.
   - Die Flächen sind bei Bedarf durch einen einfachen Weidezaun oder sonstige wirksame Markierungen von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abzutrennen.
   - Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
3. Auf der im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
   - Die Flächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen (max. 1-maliges Mulchen bzw. Mähen alle 2-3 Jahre; Abräumen des Mähgutes)
   - Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
   - Die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten am Abwassersammler muss gewährleistet bleiben.
4. Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten sind mit einer vertikalen Abweichung +/- 2m als Ausgleichsmaßnahme A 4 hochstammige Laubbäume (6 Stk) einer Art anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Periode zu ersetzen. Als Arten sind zu verwneden: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) [HS, 3xv, o.B., 14-16].
5. Vorhandene bzw. neu entstehende Böschungen sind ohne Auftrag von Oberboden der natürlichen Sukzession zu überlassen (Ausgleichsmaßnahme A 5).
6. Die auf den Betriebsflächen vorhandenen Gehölzstrukturen sind, soweit bautechnisch möglich, auf Dauer zu erhalten und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
7. Die Maßnahmen sind umzusetzen:
   A 1, A 2, A 4 in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss
   A 5 unmittelbar nach Fertigstellung des Planum
8. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5 sind zu 100 % den neuen, privaten Gewerbeflächen zugeordnet.

Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
2. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Speisung von Löschwasserbecken, Bewässerung von Grünanlagen, Einsatz in der Produktion, etc.) zu verwenden.
3. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
4. Sind tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden geplant, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
5. Auf Gem. Neuendorf, Flur 1, Flurstück 6 tw. wird die externe Ausgleichsmaßnahme A 3 festgesetzt. Auf den im Maßnahmenplan des Umweltberichtes gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
   A 3.1 Fällen der Fichten und Entfernen des verwertbaren Holzes; nachfolgend gelenkte Sukzession (Entfernen Nadelaufwuchs)
   A 3.2 gelenkte Sukzession eines 5 m breiten Streifens (max. 1-maliges Mulchen bzw. Mähen alle 2-3 Jahre; Abräumen des Mähgutes)

   Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen auf gemeindeeigener Fläche erfolgt über Grundbucheintragung oder Eintragung einer Baulast. Die Maßnahme ist spätestens in der ersten möglichen Bearbeitungszeit (trockener Sommer oder gefrorener Boden) nach Satzungsbeschluss umzusetzen. 2.830 m² dieser Maßnahme ist Eingriffen aus alten Baugenehmigungen und 3.370 m² neuen Eingriffen durch die Ausweisung des B-Planes zugeordnet.
6. Geologisch und topographisch bedingt ist mit zufließendem, oberflächennahem Hangwasser bzw. dem Anschneiden von Drainagen zu rechnen. Zufließendes Wasser ist vor Ort wieder den natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.
7. Die extensive Begrünung von Flachdächern mit mehr als 100 m² (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 – 10 cm) wird empfohlen.
   Es wird empfohlen, sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m² keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Berankung flächig zu begrünen.
8. Im Bereich der Einrichtungen der RWE bzw. der Abwasserleitung der VG-Werke sind die jeweils entsprechenden Sicherheitsbestimmungen einzuhalten.



Maßstab 1:20000, Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I Seite 1757), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Einführung der strategischen Umweltprüfung vom 24.06.2005 (BGBl. I Seite 1794)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818 ff.)
8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2005 (GVBl. Seite 3231)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I Seite 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005
11. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 15.03.2006 (GVBl. S. 57)
12. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 06.08.1953, zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.10.2002 (BGBl. I Seite 4015)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bitburg, den 16.05.08
Vermessungs- und Katasteramt Prüm
Bernd Hofmann

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

_____, den_____
Vermessungs- und Katasteramt

Der Ortsgemeinderat Neuendorf hat am 22.04.2007 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 14.11.2007 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Neuendorf, den_____
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.02.2008 bis 12.03.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.01.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neuendorf, den_____
Ortsbürgermeister

Der Ortsgemeinderat Neuendorf hat am 22.04.2008 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Neuendorf, den_____
Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Neuendorf, den_____
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Neuendorf, den_____
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom 17.06.2008 wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Neuendorf, den 17.06.2008
Ortsbürgermeister

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 · TRIER · T. 24026 · F. 24028

högner.
högner landschaftsarchitektur
54518 minheim, weinbergstr. 14
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hoegner-la.de

Stand: 29/04/2008

Gemarkung Neuendorf

Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
Auszug aus der Flurkarte, Stand: Oktober 2006, Vermessungs- und Katasteramt Prüm

NEUENDORF "Gewerbegebiet Aufm Drees"