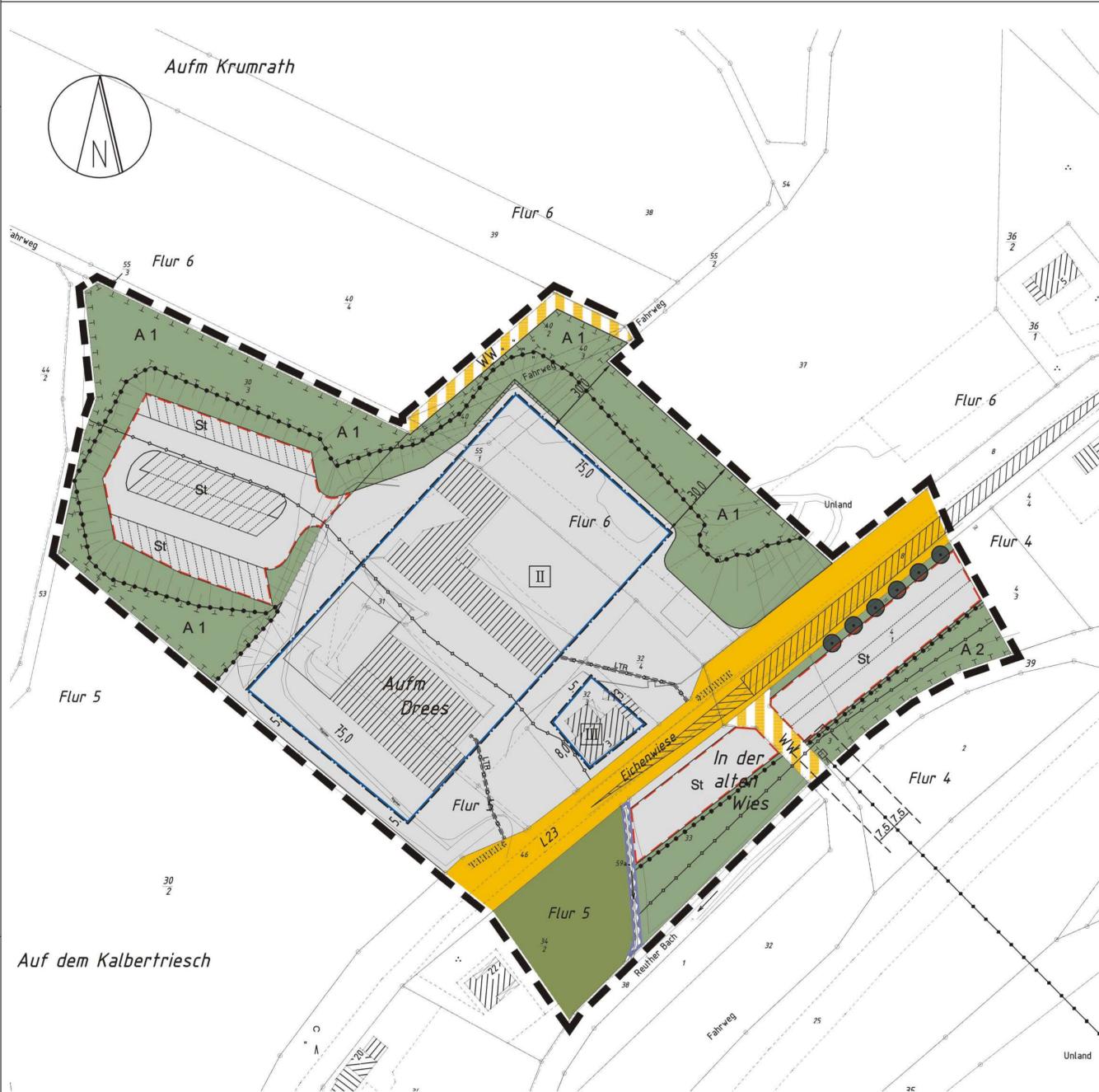


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE NEUENDORF

Teilgebiet "Gewerbegebiet Aufm Drees"



Maßstab 1:1000

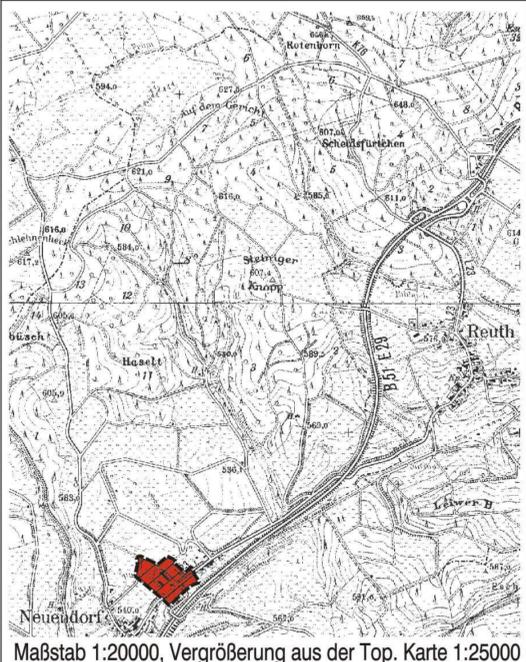
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanV 90

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 Hauptwasserleitungen**
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)**
Anpflanzen Einzelbaum, (Ausgleichsmaßnahme A4): **—**
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes: **—**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: **—**
Vorhandene Geländeoberfläche über NN (H): **—**
Böschung: **—**
Schutzstreifen von 15,0m Breite der 20 kV Freileitung (RWE): **—**
Schutzstreifen von 1,0m Breite des 0,4 kV Kabel (RWE): **—**
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.-Platz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
 - 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 Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - Folgende Nutzungen sind gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig:
 - Tankstellen; mit Ausnahme einer Betriebswerkstatt
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Folgende Ausnahmen sind gem. § 1(6)1 BauNVO nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - 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.
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**
- Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.
Firsthöhe max. 52,00 m über NN
Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugschächte u.ä.
Bezugshöhe wird gemessen bis Oberkante Baukubus bzw. Dachfirst.
Der Nachweis der Einhaltung der max. Gebäudehöhe ist im Bauantrag nachzuweisen.
 - 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, 7025, 7031, 7035, 7037 und 9007) sowie vorverwitterter Zinkblechdeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
3. Geländemodellierung
3.1 Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Erdböschungen in wechselnden Neigungen oder flächig begrünzte 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**
- Die Stellplatzflächen der oberirdischen Parkplätze sind mit wasserdrainierbaren und begrünungsfähigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenporiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenschluff, Sand / Kies, o.ä. Auf einen entsprechend wasserdrainierbaren Unterbau ist zu achten.
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 Einrichtung baulicher Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
 - Auf der im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen 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 Einrichtung baulicher Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
 - Die Flächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen (max. 1-maliges Mähen bzw. Mahen alle 2-3 Jahre; Abräumen des Mahgutes).
Die Einrichtung 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.
Auf den im B-Plan gekennzeichneten Streifen sind mit einer vertikalen Abweichung +/- 2m als Ausgleichsmaßnahme A 4 hochstämmige 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 verwenden: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior) oder Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) [HS, 3xv, o.B., 14-16].
 - Vorhandene bzw. neu entstehende Böschungen sind ohne Auftrag von Oberboden der natürlichen Sukzession zu überlassen (Ausgleichsmaßnahme A 5).
 - Die auf den Betriebsflächen vorhandenen Gehölzstrukturen sind, soweit bautechnisch möglich, auf Dauer zu erhalten und bei natürlichem Abgang artgerecht zu ersetzen.
 - 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
 - Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5 sind zu 100 % den neuen, privaten Gewerbeflächen zugeordnet.



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

Bauleitplanung - Rechtsgrundlagen -

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einsetzung von Planungsräten für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3216)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 488)
- Planzonenverordnung (PlanZVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 99)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 367)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I Seite 1767), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Einführung der strategischen Umweltprüfung vom 24.03.2006 (BGBl. I Seite 179)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I Seite 3825), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung der BauGB an EU-Richtlinien (Europasparungsmaßnahmen - EAD Bau) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818 f.)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2005 (GVBl. Seite 323)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 55), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 86)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I Seite 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2005
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 16.03.2006 (GVBl. S. 57)
- Landesamtengesetz Rheinland-Pfalz (LAmG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 307)
- Bundesfernstraßengesetz (BFSG) in der Fassung vom 06.08.1953, zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.10.2002 (BGBl. I Seite 4918)

Der Orts Gemeinderat 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

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

Vermessungs- und Katasteramt

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

AUSFERTIGUNG

Neuendorf, den _____
Ortsbürgermeister

Der Orts Gemeinderat 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 Offlegung 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 ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.01.2008 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Antrugen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Neuendorf, den _____
Ortsbürgermeister

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

Neuendorf, den _____
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom _____ wurde der Bebauungsplan

Neuendorf, den _____
Ortsbürgermeister

RECHTSVERBINDLICH

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 ARCHITECT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

hognor
Landschaftsarchitektur
14538 mihlheim, waldbergstr. 14
14538 mihlheim, waldbergstr. 14
telefon: 06507 99 22 88 • mail: info@hognor.de

Stand: 29/04/2008