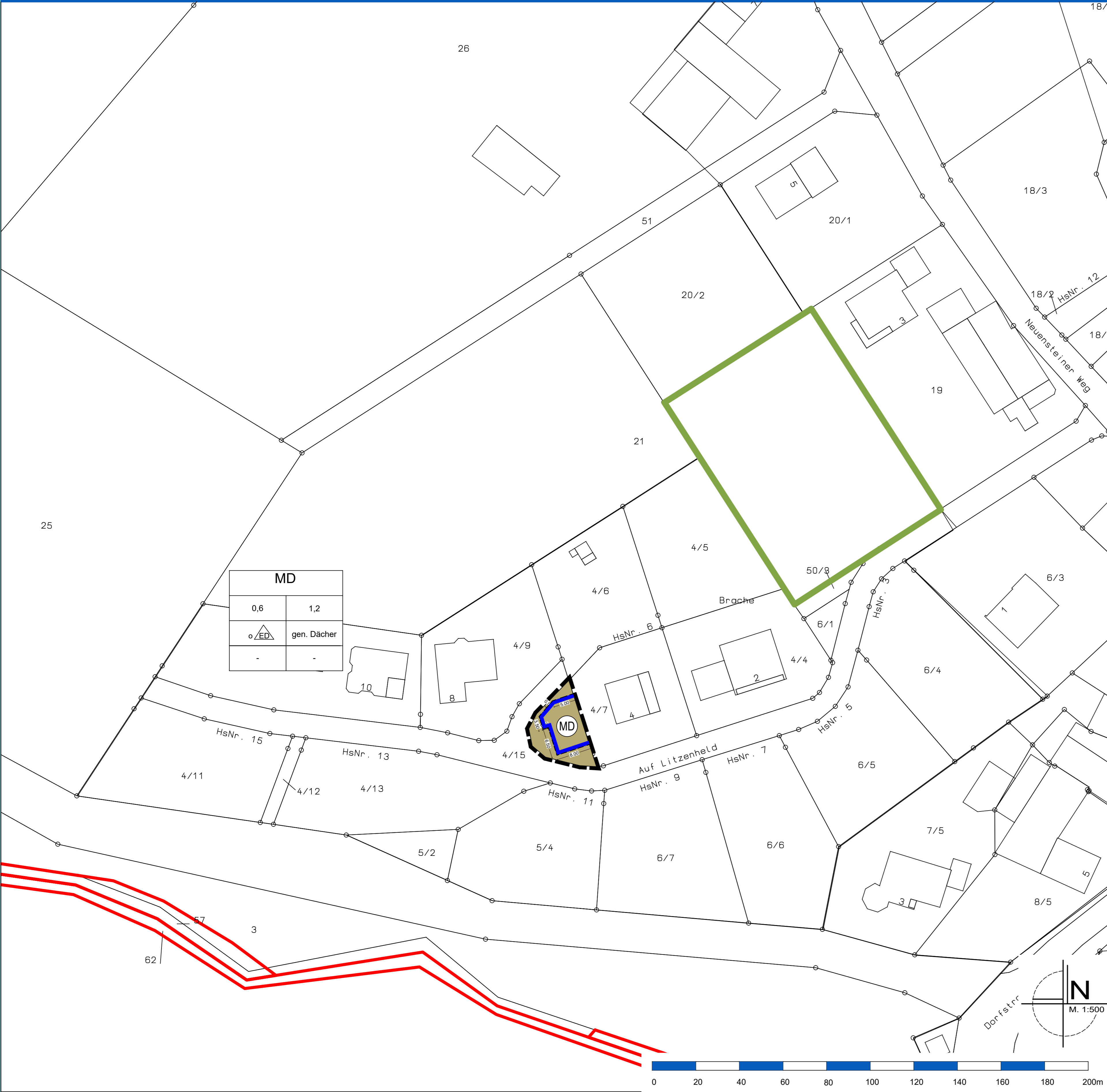


Ortsgemeinde Neuendorf

2. Teiländerung des Bebauungsplanes "Litzenheld"



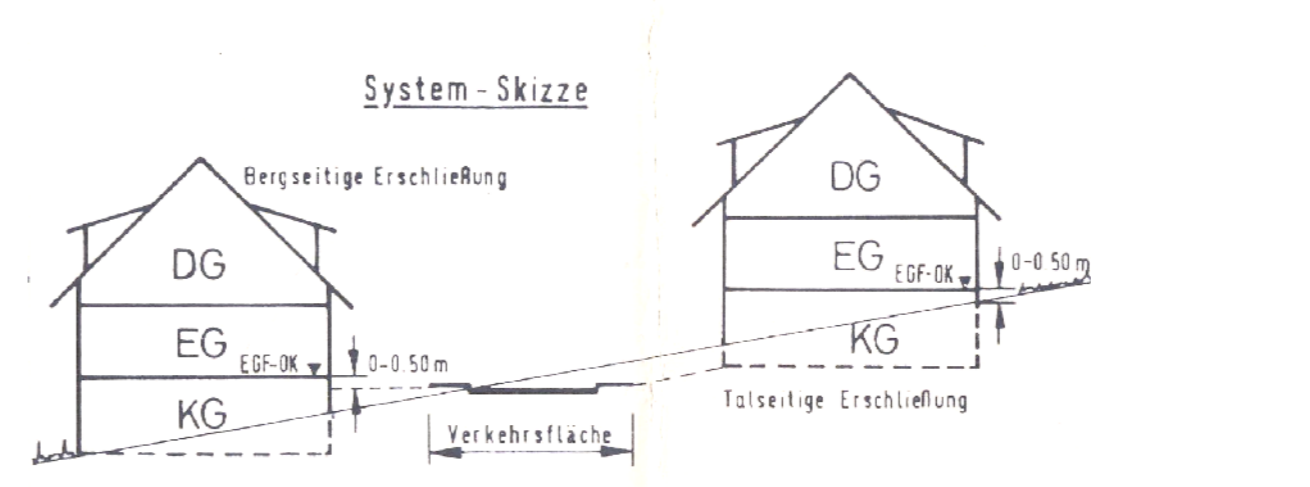
Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§5 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- Sonstige Planzeichen**
- Sonstige Darstellungen**

Nutzungsschablone (Beispiel)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	MD		Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
	0,6	1,2	
Bauweise	gen. Dächer		Dachform

Systemskizze



Textfestsetzungen

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Dorfgebiet" (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
 - ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN** (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)
Die in § 5 (2) Ziffer 9 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen (Tankstellen) sind im Geltungsbereich nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)
Im Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.
Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Geländeverhältnisse bedingt im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoß handelt (§ 2 (4) Satz 1 LBauO).
 - BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER** (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe (EGF) darf bei Erschließung von der Bergseite her sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Bei Erschließung von der Talseite her darf der Erdgeschosßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichen Gelände liegen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- AÜSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 88 (1) Ziffer 1 LBauO)
Im Dorfgebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffeile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Rappputz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.
 - DACHGESTALTUNG** (§ 88 (1) Ziffer 1 LBauO) Dachform
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdachs zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen; hier sind auch Pultdächer zulässig.
Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude die Dachneigung von 35° bis 48° zulässig; für bauliche Nebenanlagen und Garagen zwischen 25° und 48°. Drempel (Kniestock, gemäß Definition der LBauO = Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und Außenkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante des Mauerwerks) von max. 1,00 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind als Einzelgauben in stehendem Fensterformat zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
Dacheindeckung
Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden (RAL-Farben 7000 bis 7031, 8001 bis 8017 und 8028). Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.
 - GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE** (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - EINFRIEDUNGEN** (§ 86 (1) Ziff. 3 LBauO)
Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Hecken oder naturbelassenen Holz-zäunen zulässig.
- C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**
- Bei Befpflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Befpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
 - Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020 DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
 - Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltpflege nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5_Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

Textfestsetzungen

- 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 o. landesmuseum-trier@gkde.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Wittlich-Prüm (Tel: 06561/15-5131 o. denkmalschutz@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.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
 - Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Hinweise Vermeidungsmaßnahmen**
- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März ≈ vor Beginn der Brutzeit). Die Rodung der eventuell für Parkplätze zu fallenden Bäume muss im Herbst/Winter erfolgen.
 - V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen.
 - V3 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
 - V4 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
 - V5 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
 - V6 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe.
 - V7 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung.
 - V8 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
 - V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
 - V10 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 16.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 I Nr. 344.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 308).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 5.2.2024 I Nr. 33.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVerGeoRP November 2024.
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M: 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Neuendorf 2. Teiländerung des Bebauungsplanes "Litzenheld"	
Entwurf	
Auftraggeber: Ortsgemeinde Neuendorf	Projektnr.: 01-888
Phase: Entwurf	Stand: November 2024
Bearbeitet: Dipl.-Ing. Rolf Weber	Maßstab: 1:500

WeSt
Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/951910
Fax.: 02676/951911

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am _____ 2. Änderung des Bebauungsplanes „Litzenheld“ gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuendorf hat am _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Litzenheld“ gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung BESCHLOSSEN	
Neuendorf, den _____ _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister	Neuendorf, den _____ _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister	Neuendorf, den _____ _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister	
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Neuendorf sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung RECHTSVERBINDLICH	
Neuendorf, den _____ _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister	Neuendorf, den _____ _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister	Neuendorf, den _____ _____ Theo Roderich, Ortsbürgermeister	