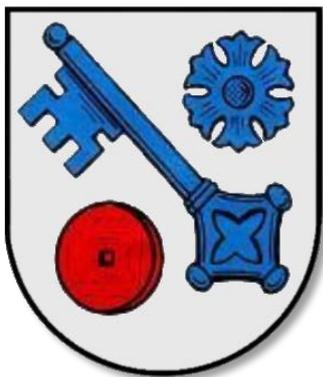


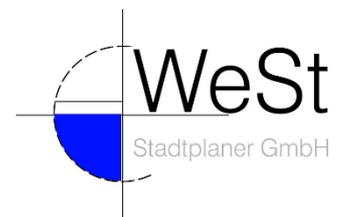
2021

Ortsgemeinde Neidenbach Bebauungsplanänderung ,Zwischen Pommericher Weg und St. Thomaser Straße‘



Satzungsexemplar

Juli 2021





Inhalt:

A. BEGRÜNDUNG	2
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	5
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	5
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	7
10 BODENORDNUNG	8
11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	8
B. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	9

A. Begründung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Neidenbach hat in der Sitzung am 26.05.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Zwischen Pommericher Weg und St. Thomaser Straße“ beschlossen, um in dem Änderungsbereich eine gewerbliche Halle eines ortsansässigen Elektrobetriebes zu ermöglichen.

Die Gebietsabgrenzung der Bebauungsplanänderung umfasst folgendes Flurstück der Gemarkung Neidenbach:

Flur 11 Nr. 23/36, ganz.

Die Gebietsabgrenzung der Änderung ist aus der Bebauungsplanzeichnung ersichtlich.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens sind folgende Änderungen der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vorgesehen:

Bisher ist das betreffende Grundstück im wirksamen Bebauungsplan als Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer gewerblichen



Halle soll die Nutzungsart des südlichen Grundstücksbereiches entsprechend umgewandelt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Eine frühzeitige Unterrichtung/Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung, da Teile des vorhandenen Spielplatzes nicht mehr genutzt werden und deshalb für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren geändert werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, beträgt.

Durch die geplante Änderung wird die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen nicht. Bei der Planung sind schwere Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Parzellen der Flur 11:
Flurstück-Nummer 23/3.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet ist etwa 862 m² groß und liegt im Zentrum der Ortslage.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „Pommericher Weg“ erschlossen.



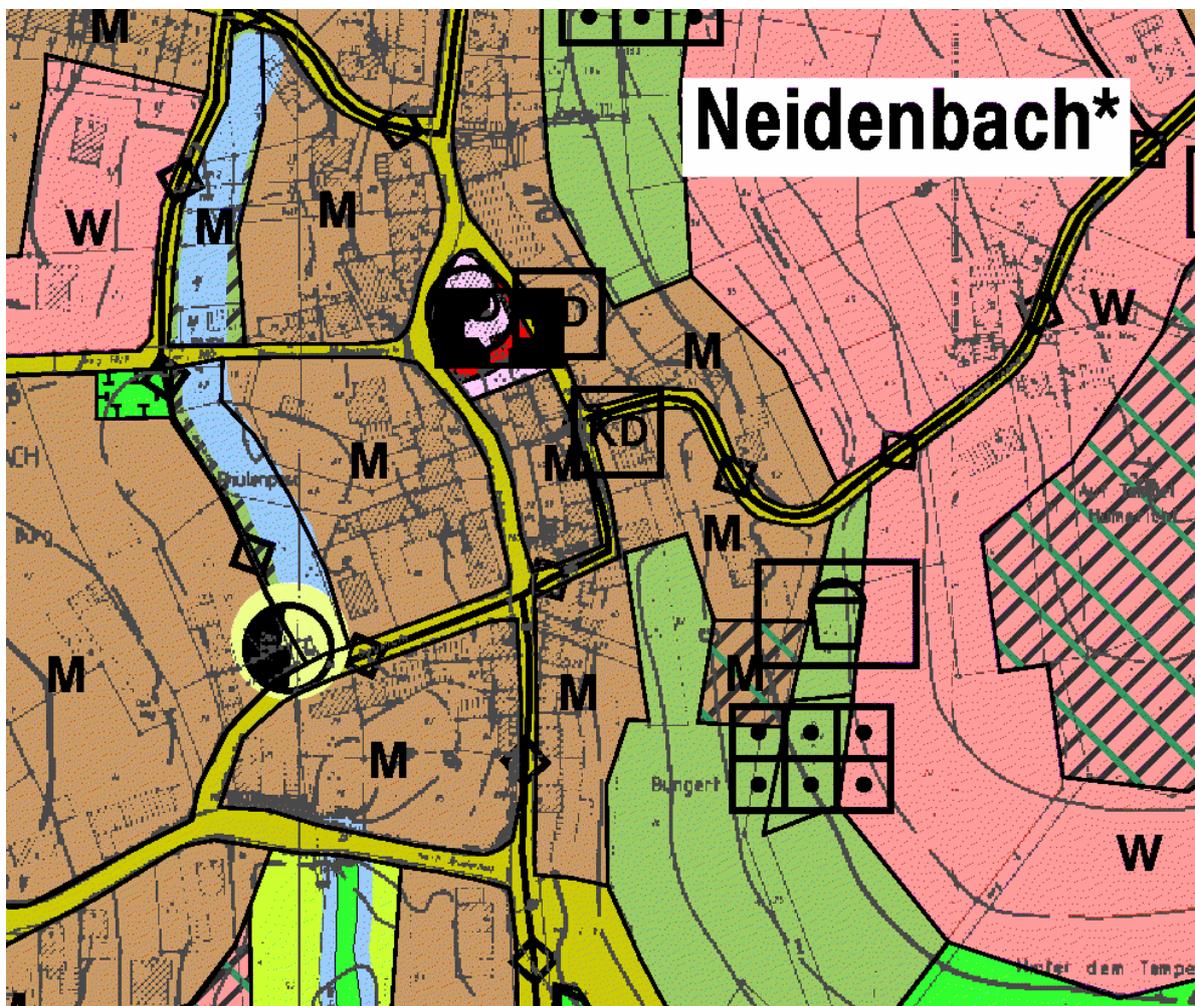
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aktuelle Darstellung

Im aktuell verbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kyllburg ist der geplante Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.





6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- gewerbliche Nutzung des neugebildeten Grundstückes undter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzung,

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept / Verkehr

Im Änderungsbereich ist eine kleine gewerbliche Halle für den ortsansässigen Elektrobetrieb geplant. Die geplante Halle fügt sich aufgrund der Höhe in das Plangebiet ein. Störungen der umgebenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da der Betrieb die Halle als Lager nutzt. Arbeiten während des Nachtzeitraumes erfolgen nicht.

Die Erschließung der Halle erfolgt über den „Pommericher Weg“ und im Anschluss über den vorhandenen Erschließungsweg.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Textfestsetzungen sind aus dem Stammpilan abgeleitet. Der Nutzungskatalog stellt sich für den Änderungsbereich wie folgt dar:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sofern es sich um einzelne Ferienwohnungen und zusätzliche Fremdenzimmer handelt,
3. sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.



Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächeninanspruchnahme einzelner Einrichtungen zu.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Eine Erhaltung des weitgehend homogenen Ortsbilds erfolgt über die Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Die zulässige Gebäudehöhe ist so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche **zwei** Vollgeschosse möglich sind.

Die Maße orientieren sich an der Wohnbebauung der näheren Umgebung.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden für den Bebauungsplanänderungsbereich wie folgt festgesetzt: **7,00 m**

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt dem künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

Aus Gründen der Fortentwicklung des Ortsbilds wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) im auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, in Anlehnung an den Stammpilan.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

8.4 Grünflächen

Der bestehende Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ entsprechend dem Bestand festgesetzt.

8.5 Naturschutzfachliche Bewertung

Die Bebauungsplanänderung überplant eine Fläche von 465m². Diese darf gemäß den Festsetzungen zu 40% überbaut werden (GRZ 0,4). Demnach können durch die vorliegende Planung zusätzlich 186m² überbaut und versiegelt werden.



Hinweis:

Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme werden sieben Hochstammbäume auf dem Flurstück 23, Flur 1 in der Gemarkung Neidenbach gepflanzt und dauerhaft erhalten. In der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen haben die Pflanzmaßnahmen zu erfolgen.

8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entstammen aus dem Ursprungsplan und wurden aus Gründen der Gleichbehandlung übernommen.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 Abwasser

Die Ortslage entwässert überwiegend im Mischsystem, so auch für den Planbereich. Für das betroffene Grundstück besteht aktuell noch kein Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Dieser müsste bei Bedarf in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungsträger auf Kosten des Grundstückseigentümers neu hergestellt werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wäre anschließend unmittelbar und ohne Vorreinigung in die öffentliche Mischkanalisation einzuleiten.

9.3 Oberflächenentwässerung

Die Ortslage entwässert überwiegend im Mischsystem, so auch für den Planbereich. Für das betroffene Grundstück besteht aktuell noch kein Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Dieser müsste bei Bedarf in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungsträger auf Kosten des Grundstückseigentümers neu hergestellt werden.

Die Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig. Die Entwässerungssatzung der VG-Werke in der gültigen Fassung ist zu beachten.

Weitere Empfehlungen

Zusätzlich gelten aus umweltfachlicher und wasserökologischer Sicht folgende Empfehlungen:

- Gebäudezufahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sollen mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässigem Untergrund und Tragschicht befestigt werden. Als Planungsgrundlage kann hier das FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen dienen.
- Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Hierzu könnte das Niederschlagswasser der Dachflächen abgeleitet und auf dem Grundstück z.B. in Zisternen oder Teichen gespeichert werden. Technische Anlagen zur Nutzung und Rückhaltung von Niederschlags-



wasser sind mit einem (ggf. gedrosseltem) Überlauf zu versehen, der schadlos zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll. Sofern dies nicht möglich wäre, kann ein Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen.

- Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- Die anerkannten Regeln der Technik beim Bau der Entwässerungsanlagen sowie die Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind einzuhalten.

9.4 Starkregenereignisse

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Berücksichtigung des vorhandenen Gefälles und des Wasserabflusses auf den jeweiligen Grundstücken zur Sicherung der Gebäude und baulichen Anlagen vor zufließendem Oberflächenwasser, hier insbesondere aus dem Außengebiet.
- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Gebäude abfallend,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser
- Schutz gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren und dem Stand der Technik.

9.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

10 BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

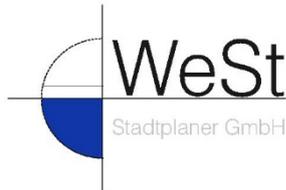
Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

11.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Neidenbach durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Juli 2021

Neidenbach, den 11.08.2021

gez.

(Edwin Mattes,)
Ortsbürgermeister

B. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
3. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
 - o 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
 - o 'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
 - o 'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken',
 - o Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
5. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
6. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
7. Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.



8. 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.
9. 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.