

# Ortsgemeinde Neidenbach

## Bebauungsplanänderung "Zwischen Pommericher Weg und St. Thomaser Straße"



### Legende

- Art der baulichen Nutzung**  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO  
§4 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- Grünflächen**  
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**  
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO  
§9 Abs.7 BauGB
- Sonstige Darstellungen**

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Baugrenze**

**öffentliche Grünflächen**

**Spielplatz**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**Flurstücksgrenze laut Kataster**

**Bemaßung**

**Gebäude laut Kataster**

### Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2, 5 und 6) BauNVO)  
Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind:**
- Wohngebäude
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sofern es sich um einzelne Ferienwohnungen und zusätzliche Fremdenzimmer handelt,
  - sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Ausnahme können zugelassen werden:**
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Unzulässig sind:**
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**  
Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = II** festgesetzt
- Höhe baulicher Anlagen**  
Gebäudehöhe max. 7,00 m.
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDES-BAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)**
- Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)  
Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020), Klassikrot, Ziegelrot sowie Dunkelbraun. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist zulässig.
  - Fassaden- und Wandgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)  
Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein, Kalkstein und Holz.  
Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
  - Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
  - Entfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)  
Sichtschutzhecken mit Nadelgehölzen sind als Einfriedigung nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig bei Einbindung in eine Strauchpflanzung und dürfen 2,00 m Höhe nicht übersteigen. Sichtschutzmauern und Sichtschutzzäune sind als Einfriedigung nicht zulässig.
  - Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerische Fläche anzulegen und zu erhalten.
  - Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)  
Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nicht durch ihre Gestaltung oder grelle Farbe verunstaltet wirken. Dies gilt auch sinngemäß für die Anbringung von Warenautomaten. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe errichtet werden.
  - Mülltonnen und -container dürfen nicht frei auf den Baugrundstücken aufgestellt werden.
- C. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen und Hinweise**
- Minimierungsmaßnahmen**  
M1: Bewirtschaftung des Niederschlagswasser im Plangebiet  
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.
- Kompensationsmaßnahmen**  
Für die im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahme KM1 sind die Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.
- Hinweis: KM1: Baumpflanzungen**  
Auf der externen Fläche (siehe Fachbeitrag Naturschutz) sind 7 Hochstamm-Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind im Abstand von 10m zueinander anzupflanzen und mit geeigneten Maßnahmen gegen Verbiss zu schützen. Es sind regionaltypische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Geschnitten werden darf in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar. Abgestorbene Gehölze sind aus naturschutzfachlichen Gründen erhaltenwert und sollen auf der Fläche verbleiben. Ersatzpflanzungen für abgestorbene Gehölze haben in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen zu erfolgen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind im Bereich der Bäume verboten.
- Pflanzliste / Pflanzqualitäten: STU 12-14 m.B.**
- |               |                     |               |                    |
|---------------|---------------------|---------------|--------------------|
| Rotbuche      | Fagus sylvatica     | Echte Walnuss | Juglans regia      |
| Winterlinde   | Tilia cordata       | Espe          | Populus tremula    |
| Sommerlinde   | Tilia platyphyllos  | Vogelkirsche  | Prunus avium       |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior  | Eberesche     | Sorbus aucuparia   |
| Stieleiche    | Quercus robur       | Eisbeere      | Sorbus torminalis  |
| Traubeneiche  | Quercus petraea     | Kornelkirsche | Cornus mas         |
| Baldhorn      | Acer pseudoplatanus | Holzahorn     | Malus sylvestris   |
| Spitzahorn    | Acer platanoides    | Mispel        | Mespilus germanica |
| Feldahorn     | Acer campestre      | Kirschpflaume | Prunus cerasifera  |
| Speierling    | Sorbus domestica    |               |                    |
- Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**  
**Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Hinweis 1)**  
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.
- Schutz des Oberbodens (Hinweis 2)**  
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.
- Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 3)**  
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 4)**  
Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.
- Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 5)**  
Für die Herstellung der Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.
- D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**
- Bei Bepflanzungsmaßnahmen 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 Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

### Textfestsetzungen

- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrunderwerbers bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen. 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 Umweltpflicht nach BauGB Leitlinien für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung\_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX\_InfoInformationsblatt\_28\_2\_009\_Stand\_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abflempungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP).

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.V.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 9. Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

### Übersichtskarte (ohne Maßstab)



### Projekt

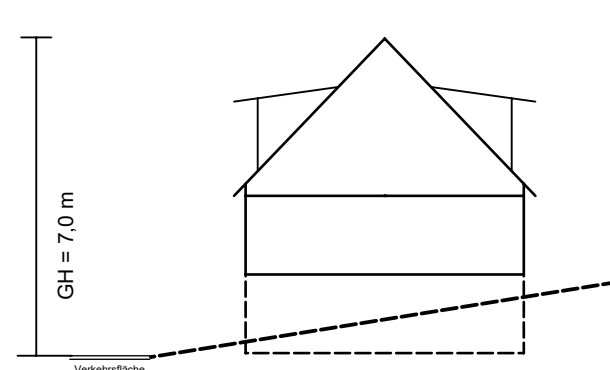
**Ortsgemeinde Neidenbach**  
**Bebauungsplan "Zwischen Pommericher Weg und St. Thomaser Straße"**

**Satzungsexemplar**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Neidenbach	Projektnr.: 01-688
Phase: Satzungsexemplar	Stand: Juli 2021
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

**WeSt**  
Stadtplaner GmbH  
Waldstraße 14  
56766 Ulmen  
Tel.: 02676/9519110  
Fax.: 02676/9519111

### Systemskizze



### Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		Geschossflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8		
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	o		
Gebäude Höhe als Höchstmaß	GH 7,0 m	-		

### Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002/GeoSasis-DE/LVermGeoRP August 2018. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

### Bestandteile des Bebauungsplan

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

### Verfahrensvermerke

<b>Änderungsbeschluss</b> Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neidenbach hat am 26.05.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Pommericher Weg und St. Thomaser Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2021 im Mitteilungsblatt ortsblich bekannt gemacht.	<b>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b> Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschließlich 10.04.2021 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2021 mit dem Hinweis ortsblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neidenbach hat am 06.07.2021 den Bebauungsplan "Zwischen Pommericher Weg und St. Thomaser Straße" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung  BESCHLOSSEN	<b>Ausfertigung</b> Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Ortsgemeinde Neidenbach sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	<b>Anordnung der Bekanntmachung</b> Die ortsbliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	<b>Bekanntmachung</b> Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 21.08.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Biburger Land von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung  RECHTSVERBINDLICH
Neidenbach, den 11.08.2021 gez. <u>Edwin Mattes, Ortsbürgermeister</u>	Neidenbach, den 11.08.2021 (L. S.) gez. <u>Edwin Mattes, Ortsbürgermeister</u>	Neidenbach, den 11.08.2021 (L. S.) gez. <u>Edwin Mattes, Ortsbürgermeister</u>	Neidenbach, den 11.08.2021 (L. S.) gez. <u>Edwin Mattes, Ortsbürgermeister</u>	Neidenbach, den 11.08.2021 (L. S.) gez. <u>Edwin Mattes, Ortsbürgermeister</u>	Neidenbach, den 11.08.2021 (L. S.) gez. <u>Edwin Mattes, Ortsbürgermeister</u>