

# Stadt Ulmen

## Bebauungsplan "Meiserischer Straße"



### Legende

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
§ 8 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Verkehrsfächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

**Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

**Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

**Sonstige Darstellungen**

### Textfestsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

**1.1.1 Baugebiete (§ 1 (3) BauNVO)**  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**1.1.2 Gliederung nach der Art zulässiger Nutzung (§ 4 (1) BauNVO)**  
Zulässig sind alle in § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Ziff. 1)
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände (Ziff. 2)
- Tankstellen (Ziff. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff. 4)

**1.1.3 Allgemeine Zulässigkeitsregelungen**  
Die in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig, jedoch nur ab einem Mindestabstand von 150 m zur Bundesautobahn A 48 und einem Mindestabstand von 50 m zur Kreisstraße K 1. Ausnahmeweise können die Wohnungen auch in geringerer Entfernung zulässig sein, wenn Schlaf- und Wohnräume autobahnabgewandt liegen.

**1.1.4 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)**  
Folgende Nutzung im Sinne von § 8 (3) BauNVO ist im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Vergnügungstätten (Ziff. 3)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**  
max. 0,8

**1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**  
max. 2,2

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**  
max. II Vollgeschosse

**1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**  
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- max. Traufhöhe der baulichen Anlage: 10,00 m
- max. Firsthöhe bei geneigten Dächern: 16,00 m
- bei Flachdächern gilt als max. Höhe der baulichen Anlage (Oberkante Gebäude): 12,50 m

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind generell Gebäudeteile von mehr als 50 m Länge zulässig.

**1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**  
In den Gewerbegebieten müssen Hauptgebäude bezogen auf die sie erschließenden Straßen in Straßenrichtung oder senkrecht zur Straßenrichtung errichtet werden.

**1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**  
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

**1.6 Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind dort in der erforderlichen Breite (gemessen ab Straßeneinfahrtsebene) zu bilden.

**1.7 Verkehren zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)**  
Aufenthaltsräume der zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Leiter müssen mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gem. VDE-Richtlinie 2719 (gewertetes Schalldämmmaß in eingebautem Zustand  $R_w = 35 - 39$  dB(A)) aufweisen. Schlafräume sollen darüber hinaus mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen versehen werden.

**1.8 Nebenanlagen für die Versorgung und Entsorgung (§ 14 (2) BauNVO)**  
Die für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Abfuhr von Abwasser dienenden Anlagen und fernwärmetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen.

**1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**  
Die Führung, Sammlung und Zurückhaltung von Niederschlagswasser und die dafür notwendigen Einrichtungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

**1.9.1 Ordnungsbereich A – Anlage von Versickerungsmulden und Entwicklung von Gehölzgruppen sowie einer Extensivwiese (öffentliche Grünfläche)**  
Im Ordnungsbereich A sind offene Mulden zur Versickerung Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen, die von offenen Gräben gespart werden. Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke wird somit in einem offenen Grabensystem den Mulden zugeleitet.

**1.9.2 Oberbodenschicht**  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleiben und zu lagern.

**1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**  
1.10.1 Ordnungsbereich B – Pflanzung von Baumhecken randlich des Plangebietes entlang der A 48  
Auf den Grünstreifen entlang der A 48 sind Baumhecken aus standorttypischen Gehölzen in Größen von 100-150 cm (Sträucher, Heister) mit dem Ziel dichter Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Je 100 m sind mindestens 3 x verschulten Hochstämmen größerer, standortgerechter Laubbäume in einem Sammlungsmaß von mindestens 16-10 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahren. Die Baumhecke muss eine offene Fläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen überfahren geschützt sein.

**1.10.2 Naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah mit Extensivwiesen, Hecken aus standorttypischen Sträuchern und Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes I. Ordnung je angefangener 100 m<sup>2</sup> oder je eines Laubbaumes I. Ordnung je angefangener 75 m<sup>2</sup> zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

**1.10.4 Pflanzung einer Baumreihe**  
Entlang der Nord-Westseite der Haupterschließungsstraße ist auf den Baugrundstücken eine Baumreihe mit 3 x verschulten Hochstämmen größerer, standortgerechter Laubbäume in einem Sammlungsmaß von mindestens 16-10 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahren. Die Baumreihe muss eine offene Fläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen überfahren geschützt sein.

Artensauswahl:  
Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Silberweide  
Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubeneiche, Otterweide, Feldahorn;  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartweige, Weißdorn.  
Die verbleibenden Freiräume sowie der Randbereich der Mulden und Gräben sind als Extensivwiese zu entwickeln.

Artensauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung Stammpfan):  
Bäume I. Größenordnung: Rotbuche, Spitzahorn, Winterlinde, Nussbaum, Bergahorn, Hängebirke  
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;  
Sträucher: Roter Hartweige, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder, Obstbäume Gelber Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Gronow

### Textfestsetzungen

**1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)**  
1.11.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge  
Siel- und Parkplätze sowie Fußwege auf den Baugrundstücken sind so anzulegen, dass ihre Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist. (K-Wert maximal 0,70), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Verriegelung erforderlich ist.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 6 BauNVO)  
Dachform und Neigung  
Für die Hauptdachkörper sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Dächer, Dachbereiche und Dachaufbauten sind darüber hinaus auch Dachneigungen über 30° zulässig.

**Dachflächenregulierung**  
Dachflächenregulierungselemente in Form von Aufbauten und Einschlüssen sind grundsätzlich zulässig. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen durch untergeordnete Dachflächenregulierungselemente überschritten werden. Durch die Ausrichtung eines Sattelstichdaches (Laternen) darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 1,50 m überschritten werden.

**2.1.3 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen bezogen auf die ihr zugeordneten Fassaden- oder Dachflächen untergeordnete Bedeutung haben. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder mit sonstiger Stufen- oder Intervallschaltung sind unzulässig.

**Hinweise:**  
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfertigungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über landesarchaeo-logie-kolleg@rpf.de oder telefonisch unter 0261 6070 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Kleinfund-, Erhaltungs- und Abfertigungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

### 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 Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 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. 1922).
- 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 Nr. 202).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 0231 Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FSchG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 G v. 4.12.2023 Nr. 344.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2596, 2716).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasseraufhaltungsgesetz (WAHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 116) und
- 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. 153).
- Landeswäldergesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 324) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1056), das zuletzt durch Gesetz vom 13. G v. 22.12.2023 Nr. 405 geändert worden ist.



| Verfahrensvermerke  |   |   |  |  |   |
|---|---|---|--|--|---|
| Aufstellungsbeschluss   | Offenlegung und Beteiligung der Behörden  | Satzungsbeschluss   | Ausfertigung   | Anordnung der Bekanntmachung   | Bekanntmachung  |
| Die Stadt Ulmen hat am 16.11.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Meiserischer Straße" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.12.2023 öffentlich bekannt gemacht. | Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.12.2023 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den beruhten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 01.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. | Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 15.04.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Meiserischer Straße" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung | Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekräftigt. | Die ersichtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet. | Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsentwurf ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung |
| Ulmen, den 25.04.2024<br>gez. Kerpen<br>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister   | Ulmen, den 25.04.2024<br>gez. Kerpen<br>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister   | Ulmen, den 25.04.2024<br>gez. Kerpen<br>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister   | Ulmen, den 25.04.2024<br>gez. Kerpen<br>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister  | Ulmen, den 25.04.2024<br>gez. Kerpen<br>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister    | Ulmen, den 30.04.2024<br>gez. Kerpen<br>Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister   |

### Projekt

**Stadt Ulmen**  
**2. Änderung Bebauungsplan "Meiserischer Straße"**

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Auftraggeber: Ortsgemeinde Ulmen | Projektnr.: 01-638 |
| Phase: Satzung                   | Stand: April 2024  |
| Bearbeitet: Rolf Weber           | Maßstab: 1:1000    |

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