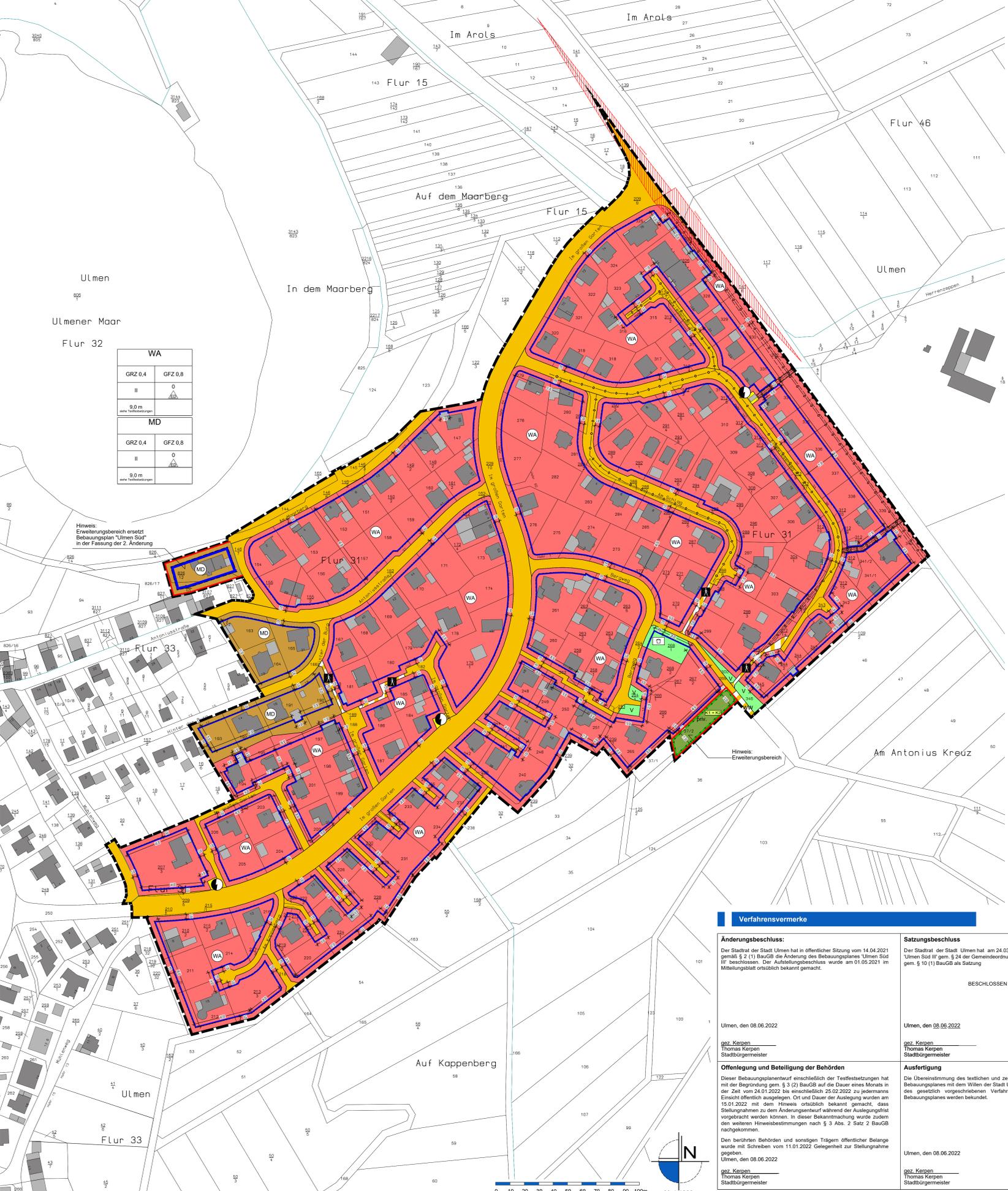


Ortsgemeinde Ulmen

Bebauungsplan "Ulmen-Süd" Teilgebiet "Ulmen-Süd III" 2. Änderung



Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
§ 4 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MD Dorfgebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Verkehrsfächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Streifenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfahrräder**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Verorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- unterirdisch
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen öffentlich
 - Grünflächen privat
 - Spielfläche
 - Verkehrsgrün
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 - Maßnahme siehe Textfestsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- Höhenlinien ü. NN
 - Flurstücksgrenze laut Kataster
 - Flurstücknummer laut Kataster
 - Bemäßung
 - Wohngebäude laut Kataster

Textfestsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)**
Im Ordnungsbereich I des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind**
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden**
1. Betriebe des Beherbergungswesens
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind:**
1. Gartenbaubetriebe
 2. Tankstellen
- Im Ordnungsbereich II des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein **Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- Abwärtens zulässig sind:**
1. Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 2. Kleinanlässe einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 3. sonstige Wohngebäude
 4. Betriebe zur Bearbeitung und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 6. sonstige Gewerbebetriebe
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind:**
1. Gartenbaubetriebe
 2. Tankstellen
 3. Vergnügungstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 Nr. 2
- 2 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. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf **0,4** festgesetzt. Im Teilbereich II ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf **0,4** und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf **0,8** festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**
Gebäudehöhe max. 9,00 m.
Begriffsdefinitionen:
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Gebäudehöhe max. 9,00 m. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.
Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.
Entsprechend dem Planantrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Tonnendächern eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.
- 3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 4 Überbaubars und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 5 Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedrungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedrungen, sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig. Garagen sind so zu errichten, dass die Garagenvordächer einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, sofern die Garagenzufahrt direkt zur Straße führt. Garagenvordächer können in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt.
Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.
Pro Wohnneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Textfestsetzungen

- Umsetzungszeitraum der Maßnahmen**
a) K1 und K2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes
- d. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**
1. Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der Bgr-Praxisrat (Bgr-A 007/82).
 2. Anlagen für Wasserschutzgebiete müssen beschriftet werden. ALEX/ALEX-Informationen sind zu berücksichtigen.
 3. Für Neubauarbeiten und größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunderhebungen empfohlen. Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrunderhebers bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunderhebung empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke sind bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 406, DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054) zu beachten.
 4. 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 Umwelt- und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 26: Bodenschutz in der Umweltpflicht nach BauGB - Leitlinien für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (im Internet unter: http://mwkvl.rlp.de/files/2016/06/26_Bodenschutz_in_der_Umweltpflicht_nach_BauGB_Informationen.pdf, Stand 2.00 Stand 05.21.16) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschreitung von Bodenschadstoffkonzentrationen festgestellt werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen.
 5. 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 Anzeig-, Erhaltungs- und Abkehrpflicht hingewiesen (S. 20-20 DSch-RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen. Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von genau benannten Anzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaologie-kolnien@gke.rlp.de.
- 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.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
 - Planzonenverordnung (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)
 - Landesabordnung 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 Umwelthaftung (UmweltVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2019 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2894) geändert worden ist.
 - Landesgesetz über die Umwelthaftung (LUVVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung §§ 3 und 6 geändert (Art. 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 (LKomPV) 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. 1329)
 - 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 § 3 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)
 - Bundesforststrahlenschutzgesetz (FSrG) 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
 - Landesstrahlenschutz Rheinland-Pfalz (LSrG) 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.**
- Plangrundlage**
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2020) GeoBasis-DE/LVermGeoRP/Januar 2021. Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.
- Bestandteile des Bebauungsplans**
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.
- Übersichtskarte (ohne Maßstab)**
- Projekt**
Ortsgemeinde Ulmen
Bebauungsplan "Ulmen-Süd" Teilgebiet "Ulmen-Süd III" 2. Änderung
Satzung
Auftraggeber: Ortsgemeinde Ulmen ProjektNr.: 01-761
Phase: Satzung Stand: März 2022
Bearbeitet: Rolf Weber Maßstab: 1:1000
WeSt
Stadtplaner GmbH
Waldstrasse 14
56766 Ulmen
Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

Systemskeizze



Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,4	GFZ 0,8	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	0	Bauweise
Gebäudehöhe als Höchstmaß	9,0 m	ohne Textfestsetzungen	

Vorfahrsvermerke

- Änderungsbeschluss:**
Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat in öffentlicher Sitzung vom 14.04.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Ulmen Süd III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.2021 im Mitteilungsblatt öffentlich bekannt gemacht.
- Satzungsbeschluss:**
Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 24.03.2022 den Bebauungsplan "Ulmen Süd III" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Anordnung der Bekanntmachung**
Die örtliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.
- Änderungsbeschluss:**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Satzungsbeschluss:**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Anordnung der Bekanntmachung**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Änderungsbeschluss:**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Satzungsbeschluss:**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Anordnung der Bekanntmachung**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Änderungsbeschluss:**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Satzungsbeschluss:**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister
- Anordnung der Bekanntmachung**
Ulmen, den 08.06.2022
gez. Kerpen
Thomas Kerpen
Stadtbürgermeister

- Maßnahme 1 (K1): Anpflanzen von Wildobstbäumen auf einer 820 m² großen Fläche**
Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:
- Malus sylvestris - Holz-Äpfel
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus pyracantha - Wildrose
 - Juglans regia - Walnuss
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sorbus aria - Mehlbeere
- Der Anteil einer Art darf 85% nicht übersteigen, der Apfelanteil muss mindestens 5% betragen.
- Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen.
- Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen und die Pflanzen sind gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen.
- Die Bäume sind mit Stammhosen/Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen.
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- Maßnahme 2 (K2): Entwicklung einer artreichen Mähweide auf 820 m² nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RODTE (2008):**
- Nachsaat: im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer artreichen Grasbeweidung erfolgen. Das passende Saatgut (Kernarten der Gatt. Nachsaat) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mähgutübertragung). Das vorhandene Grünland wird hierbei nur überst. Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mähgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestreut und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber den zuvor gemähten Gräsern.
 - Mäh-Ein- bis zweischneige Mähd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitttiefe mind. 7 cm.
 - Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<100 N/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
 - Pflege: Streifen mit Wiesennetze oder Wiesennetze im Frühjahr
 - Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich