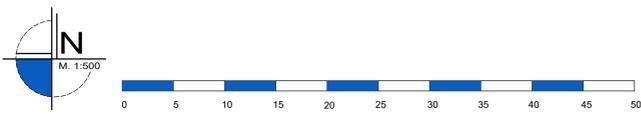


# Stadt Ulmen

## 5. Änderung Bebauungsplan "An der Reimertseiche"



SO1 Großflächiger Einzelhandel		SO2 Großflächiger Einzelhandel	
GRZ 0,6	GH=9,5 m	GRZ 0,6	GH=6,5 m
I	-	I	-



### Legende

**Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
 § 11 BauNVO  
 SO Sonstige Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel"

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

**6. Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
 private Straßenverkehrsflächen

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

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

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB  
 Wasserschutzgebiet III  
 Regenrückhaltebecken

**13. 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  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)  
 Anpflanzen Bäume

**15. Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Sonstige Darstellungen**  
 Kennzeichnung Änderungsbereich  
 Flurstücksgrenze laut Kataster  
 Flurstücksnummer laut Kataster  
 Bemaßung  
 Gebäude laut Kataster

### Textfestsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)  
 SO - sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“  
 Die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes darf maximal 1.600 m<sup>2</sup>, diejenige des ALDI-Marktes maximal 1.180 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes darf maximal 750 m<sup>2</sup> betragen. Das Warenortiment der Märkte darf neben innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Güter auch nicht innenstadtrelevante Waren umfassen.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO) GRUNDFLÄCHENZAHL  
 (§ 16 (2) BAUNVO UND §§ 19 (4) SATZ 3 BAUNVO)  
 max.0,6

**3. ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE** (§ 16 (2) BAUNVO)  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 1 festgesetzt.

**4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 (2) BAUNVO)  
 Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
 SO 1: maximale Firsthöhe =9,50 m  
 SO 2: maximale Firsthöhe =6,50 m  
 Die Höhen werden gemessen zwischen der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

**5. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER** (§ 9 (2) BAUGB)  
 Die Erdgeschosslängsachse darf nicht mehr als 1,50 m über die höchste an das Baugrundstück angrenzende erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

**6. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER**  
 (§ 9 (1) Ziff. 20 (1) V.m. Ziff. 25a BauGB)  
 Das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dort selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten (Dimensionierung und Details siehe Hinweise zum Stamplan).

**7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)  
 ORDNUNGSBEREICH A RÄNDLICHE EINGRÜNDUNG  
 Im Ordnungsbereich A ist entlang der Grundstücksgrenzen eine möglichst stufig aufgebaute dicke Hecke aus heimischen standortgerechten Laubbäumen anzulegen. Vorhandene artenreiche Laubgehölze sind in die neu anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind je 100 m 3 Laubbäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen; bei einer Heckenbreite von 6,00 m ist zusätzlich ein ca. 2,00 m breiter Krautsaum auf der grundstückabgewandten Seite zu entwickeln. Artenauswahl (detaillierte Pflanzauswahl siehe Begründung): Bäume I. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartnegel, Weißdorn.  
 ORDNUNGSBEREICH C ENTWICKLUNG EINES WALDMANTELS  
 Im Ordnungsbereich C ist ein Waldmantel zu entwickeln. Hierzu sind stufig heimischen standortgerechte Gehölze zu pflanzen, je 100 m sind 2 Bäume II. Größenordnung und 20 Sträucher zu setzen.  
 Im Randbereich ist auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite ein 2,00 m breiter Krautsaum zu entwickeln.  
 Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Straucher: Hartnegel, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Hundrose.  
 BEGRÜNDUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE  
 Auf mindestens 20 % der Baugrundstückfläche sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung bzw. 2 Laubbäume I. Größenordnung zu pflanzen. Die Details zur Pflanzung sind im Stamplan festzusetzen.  
 Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogeleiche, Eberesche, Straucher: Roter Hartnegel, Hasel, Zwer- und Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Feldrose, Hundrose, Schwarzer Holunder, Obstahorn, Gellerts Butterbrot, Hauszetsche, Braune Leberkirsche, Apfel von Gronselt (detaillierte Pflanz- liste siehe Begründung).

**8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)  
 ORDNUNGSBEREICH B ENTWICKLUNG EINES FEUCHTBIOTOPS INKLUSIVE BE- PFLANZUNG DER RANDEBEREICHE  
 Im Ordnungsbereich B ist ein Feuchtbiotop zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche einmal jährlich nach Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Feuchtbiotop ist randlich mit kleinen Gruppen Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechsell. feuchte Standorte angepasst sind. Je 150 m<sup>2</sup> ist dabei eine Gehölzgruppe aus standort- gerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen, auf der übrigen Fläche ist eine extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Pro Gehölzgruppe sind je 200 m<sup>2</sup> ein Laubbäum II. Größenordnung und 10 Sträucher wechsell. feuchte Standorte zu setzen.  
 Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feld- ahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartnegel, Weißdorn.  
 Die Versickerungsflächen sind als Extensivwiese anzulegen.  
 ORDNUNGSBEREICH G AUFWERTUNG DER UFERBEREICHE DURCH ENTFERNUNG VORHANDENER FICHTEN  
 Im Ordnungsbereich G sind die dort vorhandenen, nicht standortgerechten Fichten abzuholzen, das anfallende Astmaterial zu entfernen und die Fichten durch standortgerechte Gehölze wie Weiden oder Erlen zu ersetzen.  
 Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Silberweide; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Ohrweide.  
 ORDNUNGSBEREICH H ENTWICKLUNG EINES NATURNAHEN WALDBESTANDES  
 Im Ordnungsbereich H ist auf der brachliegenden Fläche die Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes vorgesehen. Je 1 ha sind 6500 heimische standortgerechte Laubgehölze I. Größenordnung zu pflanzen. Die Details zur Pflanzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Forstamt. Der schon bestehende Wald ist zu pflegen und zu erhalten. Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Rotbuche, Traubeneiche, Winterlinde, Sommerlinde.  
 WIESE  
 Im Ordnungsbereich F ist die vorhandene Wiesenbrache durch die Entnahme einzelner Gehölze zu entbuschen. Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.  
 ORDNUNGSBEREICH G AUFWERTUNG DER UFERBEREICHE DURCH ENTFERNUNG VORHANDENER FICHTEN  
 Im Ordnungsbereich G sind die dort vorhandenen, nicht standortgerechten Fichten abzuholzen, das anfallende Astmaterial zu entfernen und die Fichten durch standortgerechte Gehölze wie Weiden oder Erlen zu ersetzen.  
 Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Silberweide; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Ohrweide.  
 ORDNUNGSBEREICH H ENTWICKLUNG EINES NATURNAHEN WALDBESTANDES  
 Im Ordnungsbereich H ist auf der brachliegenden Fläche die Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes vorgesehen. Je 1 ha sind 6500 heimische standortgerechte Laubgehölze I. Größenordnung zu pflanzen. Die Details zur Pflanzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Forstamt. Der schon bestehende Wald ist zu pflegen und zu erhalten. Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Rotbuche, Traubeneiche, Winterlinde, Sommerlinde.  
 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
 (§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)  
 ORDNUNGSBEREICH B ENTWICKLUNG EINES FEUCHTBIOTOPS INKLUSIVE BE- PFLANZUNG DER RANDEBEREICHE  
 Im Ordnungsbereich B ist ein Feuchtbiotop zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche einmal jährlich nach Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Feuchtbiotop ist randlich mit kleinen Gruppen Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechsell. feuchte Standorte angepasst sind. Je 150 m<sup>2</sup> ist dabei eine Gehölzgruppe aus standort- gerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen, auf der übrigen Fläche ist eine extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Pro Gehölzgruppe sind je 200 m<sup>2</sup> ein Laubbäum II. Größenordnung und 10 Sträucher wechsell. feuchte Standorte zu setzen.  
 Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feld- ahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartnegel, Weißdorn.  
 Die Versickerungsflächen sind als Extensivwiese anzulegen.  
 STELLPLATZBEGRÜNDUNG  
 Zur Gestaltung und Durchgrünung der Stellplätze auf dem Gelände des ALDI-Marktes sind insgesamt 25 Laubbäum-Hochstämme einer Art zu pflanzen.  
 Artenauswahl: Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere.  
 LÄRMSCHUTZWALL  
 Im Bereich der Grünflächen im Ordnungsbereich C ist ein Lärmschutzwall anzulegen, der eine Höhe von 3,00 m über dem Niveau der bestehenden Parkplätze aufweisen muss.  
 HINWEIS:  
 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054 etc.) zu berücksichtigen.  
 HINWEIS UND TECHNISCHE AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN:  
 1. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vor vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Mindereinstufungen von +0,10 m, welche durch die Maßnahme unmöglich sind, werden toleriert.  
 2. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) 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 Versorgungs- anlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.  
 3. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.

### Textfestsetzungen

**4.** Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirkeleiter des Kreiswasserwerkes.  
**5.** Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (z.B. Anlegen eines Löschwasserzweckes).  
**6.** Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachabflüssen als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird 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 bga-Präsidenten (BI-A 507/92)).  
**7.** Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Werkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungsstrassen.  
**8.** Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.  
**9.** Die DWA Arbeitsblätter A 142 und der A wS V sind zu beachten.  
**Rückhaltung von Niederschlagswasser:**  
 Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzu-gehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfallt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittel- oder unmittelbar abfließen zu lassen. Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften und darf weder direkt noch indirekt dem öffentlichen Abwasserkanal zugeleitet werden. Zur dauerhaften Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist ein konkretes Konzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen und umzusetzen.“ Dies kann z. B. durch Mulden und Rigolen oder Zisternen erfolgen. Dabei sind Beeinträchtigungen Dritter zu vermeiden. Das innerstädtische Verwenden von Regenwasser ist dem Abwasserwerk vorher anzuzeigen.“  
**Wasserschutzgebiet:**  
 Das Plangebiet liegt im Randbereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Ulmen", die Rechtsverordnung vom 12.07.1977 (AZ 55-64-19/70) ist ebenso zu beachten wie die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" (DVGW-Arbeitsblatt W 101).  
 Für Verfüllungen und Aufschüttungen darf nur unbelastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, das am Ursprungsort nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt. Für den Neu-, Um- und Ausbau von Straßen im Wasserschutzgebiet sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen im Wasserschutzgebiet des RISTWAG zu beachten. Niederschlagswasser-Bewirtschaftung ist sicherzustellen, dass anthropogen belastetes Niederschlagswasser voll- ständig und schädlos aus dem Wasserschutzgebiet heraus geleitet wird. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.  
**Bodenschutz:**  
 Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.  
**Baumschutz:**  
 Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Bauführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 18731 zu beachten. Das Abblagerungskataster -Abblagerung 13503083-210- ist zu beachten.  
**Lärmschutzwall:**  
 Als das Anlegen des Lärmschutzwalles sind abfall- und bodenschutzrechtliche Regelungen zu beachten; diese sind zusammengefasst im Informationsblatt 26 "Anforderungen an die Verwertung von Abfallmaterialien bei technischen Bauwerken" des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Stand Juli 2007.  
**Wasserdurchlässige Beläge:**  
 Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterterrassen, etc.) zu befestigen, um eine Versickerung zu gewährleisten.  
**Denkmalschutz:**  
 Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Wenn darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte wie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 3 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP Ordnungswidrig sind.  
 Am 01.09. haben erste Abstimmungen mit der Generaldirektion zu dieser Thematik stattgefunden. Eine geomagnetische Prospektion ist aufgrund des Waldbestandes derzeit nicht zielführend. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die geforderten Untersuchungen durchzuführen. Hier ist eine Sondernung in Abstimmung mit der Generaldirektion vorzunehmen. Im Anschluss wird ein Bericht erstellt und über das weitere Vorgehen entschieden. Hierfür ist mit einem Zeitrahmen von ca. 4-6 Wochen zu rechnen.  
**Abblagerung:**  
 Die überplante Fläche befindet sich im Bereich der Abblagerungsstelle "Ulmen, an der L 101". Registriernummer 135 03 083-0210.  
 Auf einer Fläche von rund 8.800 m<sup>2</sup> wurden in einer Stärke von etwa 1 m Bauschutt und Erdaus- hub abgelagert.  
 Es handelt sich hierbei um keine verifizierte Fläche. Es können sich Änderungen zum Schadstoffinventar sowie zur tatsächlichen Ausdehnung der Altablagierung ergeben. Sofern Auffälligkeiten bei Erdbaumaßnahmen hinsichtlich der Altablagierung auftreten, ist unverzüglich die SGD Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zu informieren.  
**Immissionsschutz:**  
 Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Maßnahmen einzuhalten:  
 - Ausführung des Lärmschutzwalles mit dichtem Anschluss ans Gebäude  
 - Kein Betrieb zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) einschließlich des Park-, Verlade- und Rangierverkehrs  
 - Keine Anordnung von Klima- Lüftungsanlagen in Richtung Wohnbebauung

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 616), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Bundesstaatsratsgesetz (LNBstRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (SGBI. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKomplVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 169)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 391)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.01.2021 (GVBl. S. 21)
- Wasserschutzgebiete (FSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 92) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

**jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.**

### Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LandVerMGeoRP März 2021.  
 Die Plangunderlage 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

**Stadt Ulmen**  
**5. Änderung Bebauungsplan "An der Reimertseiche"**

**Satzung**

Auftraggeber: Stadt Ulmen	Projektnr.: 01-802
Phase: Satzung	Stand: April 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

**Übersicht**

**STADTPLANER GMBH**  
 Waldstrasse 14  
 56766 Ulmen  
 Tel.: 02676/951910  
 Fax.: 02676/9519111

Verfahrensvermerke			
<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Die Stadt Ulmen hat am 18.05.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "An der Reimertseiche" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratsitzung vom 07.12.2022 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Stadtrat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Ulmen, den 25.05.2023</p> <p>gez. Kerpen                  Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p><b>Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.06.2022, die Bekanntmachung im Mitteilungsbüro am 25.06.2022, die Bekanntmachung im Internet am 25.06.2022 in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 05.08.2022 gegeben wurde.</p> <p>Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratsitzung vom 07.12.2022 beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Stadtrat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Ulmen, den 25.05.2023</p> <p>gez. Kerpen                  Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p><b>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2023 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, das Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungshst 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 02.01.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Ulmen, den 25.05.2023</p> <p>gez. Kerpen                  Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 05.04.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Reimertseiche" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p> <p>Ulmen, den 25.05.2023</p> <p>gez. Kerpen                  Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>
<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.</p> <p>Ulmen, den 25.05.2023</p> <p>gez. Kerpen                  Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p><b>Anordnung der Bekanntmachung</b></p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Ulmen, den 30.05.2023</p> <p>gez. Kerpen                  Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 27.05.2023 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich 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</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Ulmen, den 30.05.2023</p> <p>gez. Kerpen                  Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister</p>	<p><b>Systemskeizze</b></p>