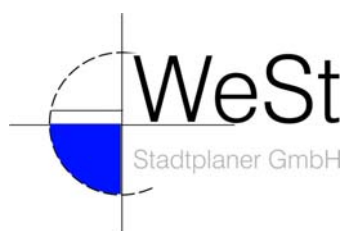


2022

**5. Änderung Bebauungsplan  
'Schul- und Freizeitzentrum'  
der Stadt Ulmen**



**Vorentwurf**

August 2022

**Bebauungsplan ‚Schul- und Freizeitzentrum – 5. Änderung‘**
**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTER-WALD</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>NUTZUNG/VERKEHR</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>11</b>
<b>6.1.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>11</b>
<b>6.1.2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>13</b>
<b>6.1.3</b>	<b>BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN</b>	<b>13</b>
<b>6.1.4</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>13</b>
<b>6.1.5</b>	<b>VERMEIDUNGS- SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN</b>	<b>13</b>
<b>E</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>F</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>15</b>
	<b>TEXTFESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>16</b>
<b>2.</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)</b>	<b>17</b>
<b>3.</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)</b>	<b>18</b>
<b>B</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>
<b>1.</b>	<b>HINWEISE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN (VM)</b>	<b>18</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>20</b>

---

## 1    **ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

In der Stadt Ulmen werden derzeit weitere touristische Hotspots, wie der Maarstollen, das Pumpenhaus etc. entwickelt bzw. erstmals erschlossen. In diesem Zusammenhang soll auch die gesamte touristische Infrastruktur der Stadt verbessert bzw. aufgewertet werden. Hierzu zählt auch der Campingplatz und dessen Umfeld. Hier entsteht einer der Ausgangspunkte für die genannten Projekte. Die Stadt Ulmen hat deshalb die 5. Änderung des Bebauungsplans ‚Schul- und Freizeitzentrum‘ beschlossen, um dem Campingplatz Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, den ruhenden Verkehr neu zu ordnen und den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Wohnmobilstellplatz umzusetzen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Teil der Stadt gewährleisten und die langfristigen Ziele der Stadt unterstreichen. Diese Entwicklung soll von der Stadt in die entsprechende Bahnen gelenkt werden. Deshalb sieht sie das Erfordernis den vorliegenden Bebauungsplan zu ändern.

Der Campingplatz kann in diesem Zusammenhang touristische Aufgaben übernehmen, die die Stadt nicht selbst realisieren kann.



Abbildung 1: Bebauungsplan ‚Schul- und Freizeitzentrum‘, Luftbild

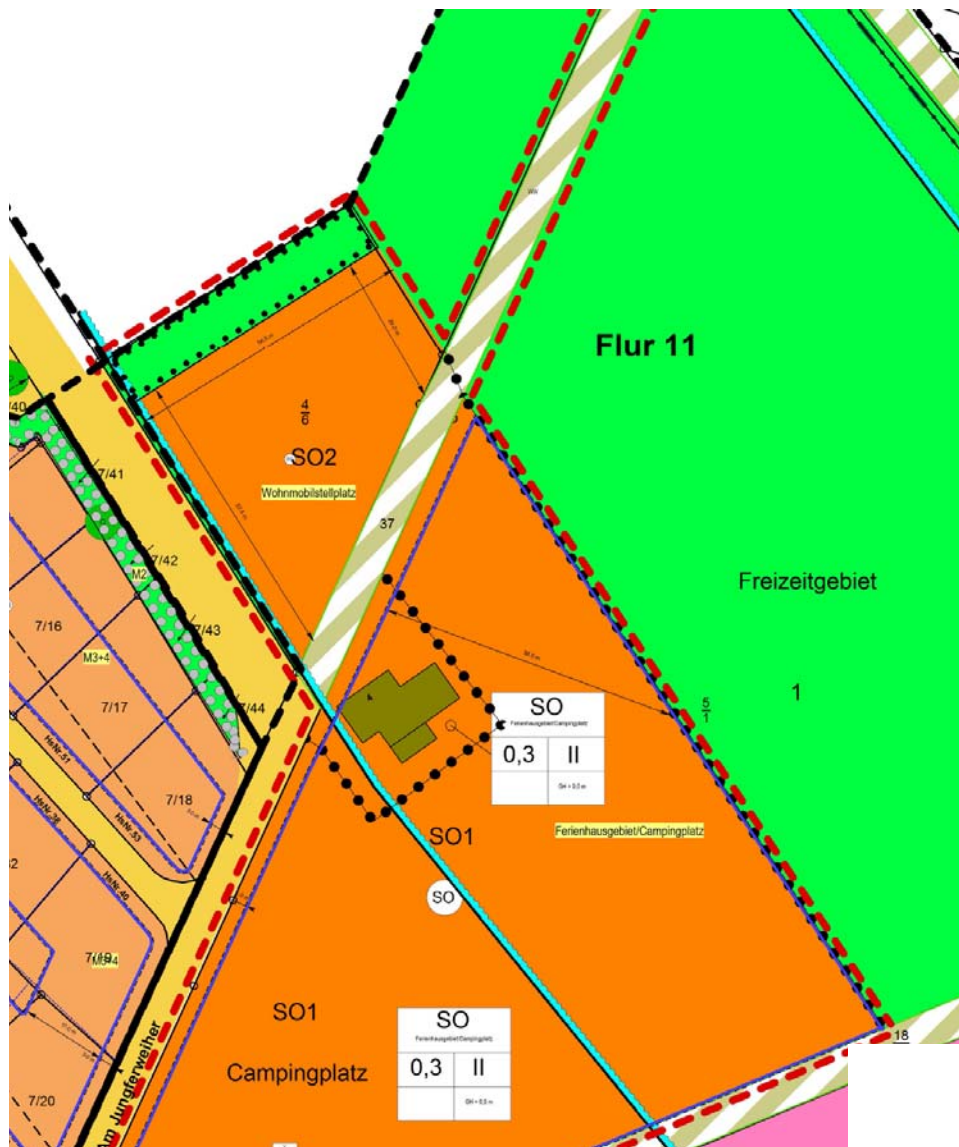


Abbildung 2: Bebauungsplan 'Schul- und Freizeitzentrum', 4. Änderung

Die Planung sieht vor den Bereich für mobile Ferienheime, Wohnwagen um 15 m zu erweitern. Das Baufenster wird entsprechend angepasst. Danach soll eine Zone für die temporäre Nutzung entstehen. Hier sind in der Saison Zeltplätze zulässig.

Die im Stammpplan als Freizeitwiese dargestellte Fläche wird als Kompensationsfläche festgesetzt.

Der Wohnmobilstellplatz soll so umgesetzt werden, dass die bestehende Zufahrt genutzt werden kann. Dafür ist die Verlegung des Fußweges zum Jungferweiher in Höhe des Campingplatzgeländes auf einem kleinen Teilstück erforderlich.

Gleichzeitig soll der jetzige PKW-Parkplatz in diesem Bereich zur Straße „Am Weiher“ verlegt werden.

Der Wohnmobilstellplatz wird durch den vorhandenen Laubwaldbestand angrenzend an den Änderungsbereich vom Industriegebiet abgeschirmt. Eine Abschirmung zum Industriegebiet ist zu erhalten.

Die sonstigen Festsetzungen werden konkretisiert. Die festgesetzten Zonen der Campingplatznutzung erfordern eine entsprechende Anpassung.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat in seiner Sitzung am 19.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Schul- und Freizeitzentrum“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant den gesamten Campingplatzbereich sowie die Zuwegung zum Jungferweiher.

---

## 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

### 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV

Das Plangebiet liegt laut LEP IV in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Hierzu nennt der Landesentwicklungsplan folgende Ziele und Grundsätze:

#### **Freizeit, Erholung und Tourismus**

##### **Ziele und Grundsätze**

###### **G 133**

Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.

###### **Z 134**

Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

###### **G 135**

Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

Die Erholungs- und Erlebnisräume wie auch die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus stellen gemeinsam das Grundgerüst eines weitgehend vernetzten Sys-

tems der unter den genannten Gesichtspunkten bedeutendsten Landschaften, ergänzt durch weitere Aspekte der Erholung und des Tourismus, dar. Hierunter fallen auch Campingplätze und Wochenendplätze, wie der „Campingplatz Jungferweiher“ in Ulmen.

### **3.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD**

Freizeit, Erholung und Tourismus

#### **G 95**

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu.

Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.

Für den Campingplatz Jungferweiher ist die Erholung in Verbindung mit Naturerleben ein wesentliches Element der Betreuung. In Verbindung mit den in der Stadt derzeit geplanten touristischen Projekten soll der Campingplatz auch weiter entwickelt werden. Gleichzeitig soll aber die flächenmässige Ausdehnung abschließend geregelt werden. Hierzu wird die Freizeitwiese des Stammplanes ersatzlos gestrichen und die restlichen Flächen als private Grünflächen bzw. Kompensationsflächen festgesetzt.

#### **G 96**

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

Diesem Grundsatz möchte die Stadt Rechnung tragen, in dem der Campingplatzbereich und dessen Umfeld gestaltersich aufgewertet bzw. insgesamt entwickelt wird.

#### **G 97**

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die geplante Umfeldgestaltung trägt dazu bei, dass das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig aufgewertet wird.

**G 99**

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

**Begründung/Erläuterung:**

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus, bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.

Die Änderungsplanung ist in das touristische Gesamtkonzept der Stadt integriert bzw. Teil der Gesamtplanung.

**G 100**

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

**Begründung/Erläuterung:**

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.



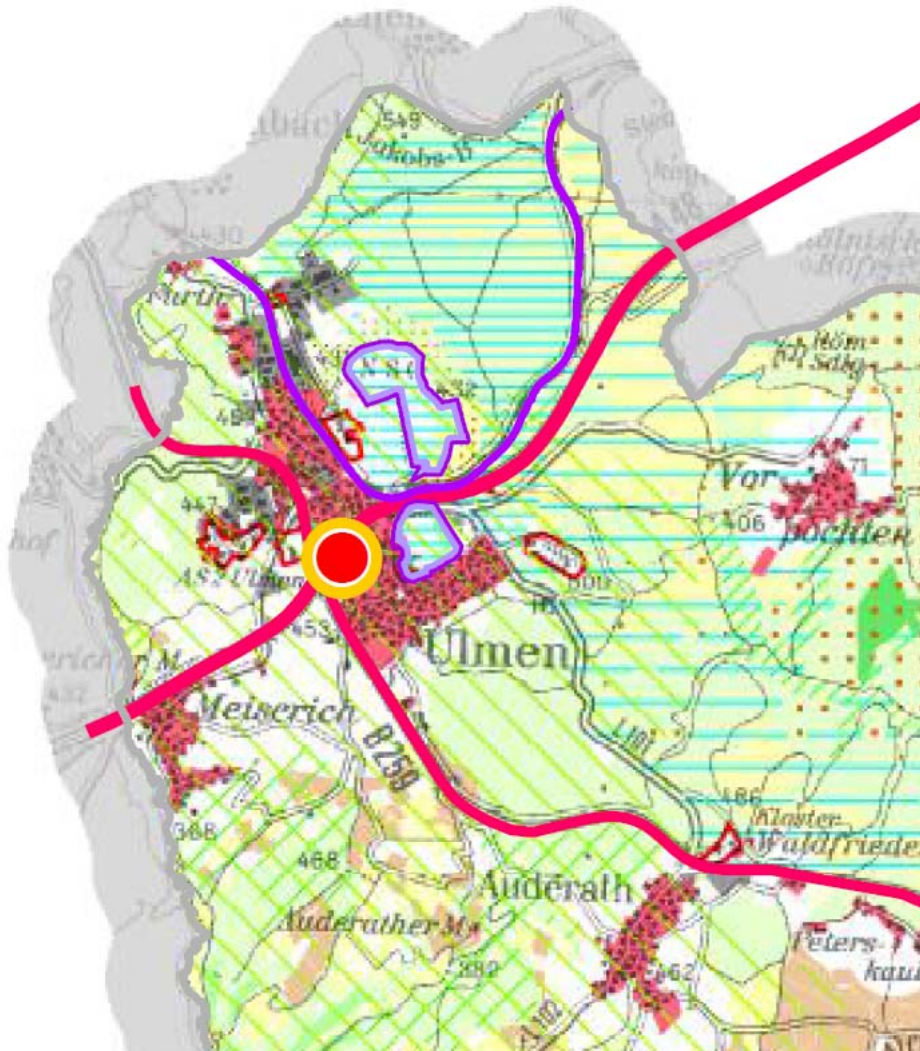


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Quelle Geoportal RLP

### 3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den zu überplanenden Bereich Sonderbauflächen dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist, bis auf den Wohnmobilstellplatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

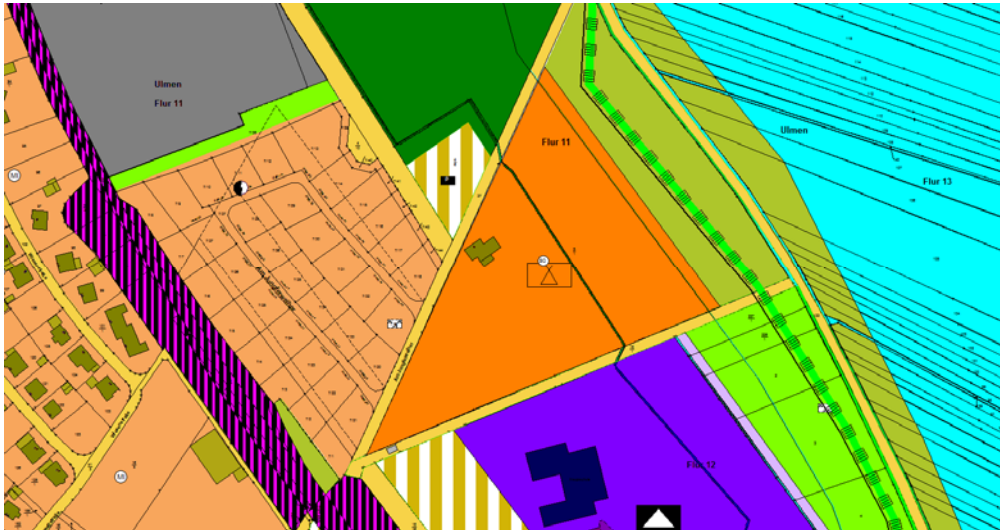


Abbildung 4:  
Ausschnitt  
aus dem Flächennutzungsplan der VG-Ulmen

Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung soll die Sonderbaufläche für den Wohnmobilstellplatz ergänzt und für den Campingplatzbereich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche, zugunsten von Grünflächen zurückgeführt werden.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt, da sich die Bebauungsplanänderung nur auf den Bestand des Campingplatzes bezieht. Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

---

## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

### 4.1 NUTZUNG/VERKEHR

Der Campingplatz ist über die „Ladestraße“ und die Straße „Am Jungferweiher“ an den überörtlichen Verkehr angebunden. Er verfügt über zentrale Einrichtungen. Die Stellplätze sind in der Regel nicht versiegelt und weisen Größen zwischen 65 - 100 m<sup>2</sup> auf.

Der Platz verfügt derzeit über rund 55 Plätze.

---

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

---

Aus den Erkenntnissen der durchgeführten städtebaulichen Bestandsaufnahme und –analyse sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Planungsleitziele zu definieren:

- Stärkung des Grundzentrums Ulmen durch Erweiterung und Ergänzung der touristischen Einrichtungen,
- Einbindung der Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild,
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und hier insbesondere der Ver- und Entsorgung.

### **Immissionsorte und schalltechnische Orientierungswerte**

Im Rahmen der Änderung des angrenzenden Bebauungsplans "Im Braden Büsch" der Stadt Ulmen wurden schalltechnische Untersuchungen für die im Süden liegende bauliche Entwicklungsfläche durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen auf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Die Untersuchung zeigt, dass eine Einhaltung SOW Mischgebiet tags im gesamten Geltungsbereich möglich ist. Überschreitungen der SOW Mischgebiet sind nachts nur im unmittelbar angrenzenden Bahnbereich zu verzeichnen. Hier wären Lärmpegelbereiche, für den Fall, dass die Baufelder in diesem Bereich liegen, festzusetzen. Die Baufenster des Campingplatzes liegen in vergleichbarer Entfernung zum Bahnkörper (ca. 35 m Entfernung) deshalb sind keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

---

## 6 BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGS-RECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

#### 6.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Campingplatz werden, in Anlehnung an den Bestand, verschiedene Teilbereiche festgelegt. Im **Teilbereich I** ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet/Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Hier ist folgender Nutzungskatalog vorgesehen:

Allgemein zulässig sind:

Allgemein zulässig sind:

1. Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
2. Dauerstellplätze für Wohnwagen und mobile Ferienheime, die **jederzeit** frei beweglich sind und eine mühelose Veränderung ihres Standortes ermöglichen

- sowie auch ohne Sondererlaubnis zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind,
3. Ferienhäuser, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser,
  4. Schank- und Speisewirtschaften,
  5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Campingplatz zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  6. gemeinschaftliche Einrichtungen gemäß Campingplatzverordnung, wie Trinkwasserzapfstellen, Sanitäranlagen etc.,
  7. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitnutzung,
  8. Anlagen für die Platzverwaltung,
  9. PKW-Stellplätze.

Der Teilbereich I entspricht dem jetzigen Bestand. Im Bereich sind auch sogenannte Kleinwochenendhäuser zulässig. Hierbei handelt es sich um Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis zu 3,50 m; bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> oder ein Vorzelt außer Betracht.

Im **Teilbereich II** ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „Campingplatz“ dient dem Zweck der Erholung. Es dient der Errichtung von Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind. Weiterhin dient es der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und den Anlagen und Einrichtungen für sportliche sowie sonstige Freizeitweitzwecken, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören (gem. § 10 (1), (2) und (5) BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

1. Zelte,
2. Gemeinschaftliche Einrichtungen gemäß Campingplatzverordnung, wie Trinkwasserzapfstellen, Strom etc.,
3. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitnutzung.

Der Teilbereich II soll aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und dem angrenzenden Jungferweiher nur für Zelte genutzt werden. Die Belegung ist auch nur temporär vorgesehen bzw. nur für die Campingsaison geplant, die von Anfang März bis Ende Oktober verläuft.

Im **Teilbereichen III** des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wohnmobilstellplatz‘ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohnmobilstellplätze mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, wie Trinkwasserzapfstellen, Stromkästen etc.,
2. PKW-Stellplätze.

Der Wohnmobilstellplatz ist bereits im Stammpfan enthalten. Dieser soll nun umgesetzt werden. Die Detailplanungen liegen nun vor und bedürfen aufgrund der geänderten Zufahrt einer Anpassung des Bebauungsplans.

### **6.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan auf 0,3 begrenzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) leistet einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung im Plangebiet.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe wird aus Gründen des Landschaftsbildes auf **9,00 m** für das Bestandgebäude begrenzt. In den übrigen Bereiche des Campingplatzes ist die Gebäudehöhe auf **6,50 m** begrenzt.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, da die Nutzungen (Waschhaus, Aufenthaltsraum, Verwaltung etc.) keine zusätzlichen Höhenbestimmungen bedürfen.

### **6.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHEN**

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 können.

### **6.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Verkehrsflächen wurden in Anlehnung an den Bestand als mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ bzw. ‚Wohnmobilstellplatz‘ festgesetzt.

Darüber hinaus ist ein Wirtschaftsweg/Fußweg zur Anbindung des Weiherrundweges festgesetzt.

**Folgende landespflegerische Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:**

### **6.1.5 VERMEIDUNGS- SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Vermeidungs- und Schutz- (VSM) bzw. Kompensationsmaßnahmen (KM) durchgeführt:

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

V1: Baubeginn im Herbst/Winter

V2: Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen

V3: Nutzung des Zeltplatzbereiches nur während der Sommersaison

V4: Vermeidung der Belegung des Zeltplatzbereiches bei anhaltender Nässe

- V5: Aufstellen einer Abgrenzung (kleiner Zaun) zum Bereich der Kategorie A, um Betreten durch Campinggäste zu vermeiden
- V6: Verzicht auf nächtlicher Beleuchtung soweit möglich.
- V7: Verwendung moderner Beleuchtung, die die Lichtemissionen verringern
- V8: Beleuchtung nur nach innen Richtung Straße und Campingplatz, keine Beleuchtung nach außen
- V9: Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V10: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V11: Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Wege, Lagerplätze etc.
- V12: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V13: Durchführung von Erd- und Bodenarbeiten nach DIN 18300 und DIN 18915 (Oberboden ist von allen beanspruchten Flächen separat abzutragen, zwischenzulagern und in spätere Vegetationsflächen einzubauen. Auf Flächen, die begrünt werden, ist eine Bodenlockerung durchzuführen.
- V14: Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch die Festsetzung einer Obergrenze durch eine Grundflächenzahl von 0,3 im Teilbereich I und dem Erlauben von dauerhafter Versiegelung in Teilbereich II und III von maximal 165 m<sup>2</sup>.
- V15: Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V16: Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

### Kompensationsmaßnahmen

**Maßnahme 1 (K1): Entwicklung von §15 LNatSchG geschütztem Grünland auf den Banketten entlang des Jungferweiher**

**Maßnahme 2 (K2): Entwicklung eines Waldmantels**

---

## E AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Netz angeschlossen.

### Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist über die vorhandenen Hausanschlüsse des Platzes bzw. dessen Erweiterung dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

---

## **F BODENORDNUNG**

---

Im Bebauungsplangebiet werden keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ulmen durch



Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Stadt Ulmen, ‚Schul- und Freizeitzentrum‘ – 5. Änderung‘

Ulmen, den \_\_\_\_.

(S)

Thomas Kerpen  
Stadtbürgermeister

---

## TEXTFESTSETZUNGEN

---

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

---

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im **Teilbereich I** ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet/Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Zweck der Erholung. Es dient der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte und für feste Mietunterkünfte bestimmt sind. Weiterhin dient es der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und den Anlagen und Einrichtungen für sportliche sowie sonstige Freizeitweitzwecken, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören (gem. § 10 (1), (2) und (5) BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

1. Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
2. Dauerstellplätze für Wohnwagen und mobile Ferienheime, die **jederzeit** frei beweglich sind und eine mühelose Veränderung ihres Standortes ermöglichen sowie auch ohne Sondererlaubnis zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind,
3. Ferienhäuser, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Campingplatz zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
6. gemeinschaftliche Einrichtungen gemäß Campingplatzverordnung, wie Trinkwasserzapfstellen, Sanitäranlagen etc.,
7. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitnutzung,
8. Anlagen für die Platzverwaltung,
9. PKW-Stellplätze.

Im **Teilbereich II** ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „Campingplatz“ dient dem Zweck der Erholung. Es dient der Errichtung von Zeltplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind. Weiterhin dient es der Eigenart des Gebietes entsprechenden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und den Anlagen und Einrichtungen für sportliche sowie sonstige Freizeitweitzwecken, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören (gem. § 10 (1), (2) und (5) BauNVO).



Allgemein zulässig sind:

1. Zelte,
2. Gemeinschaftliche Einrichtungen gemäß Campingplatzverordnung, wie Trinkwasserzapfstellen, Strom etc.,
3. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitnutzung.

Im **Teilbereichen III** des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wohnmobilstellplatz‘ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohnmobilstellplätze mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, wie Trinkwasserzapfstellen, Stromkästen etc.,
2. PKW-Stellplätze.

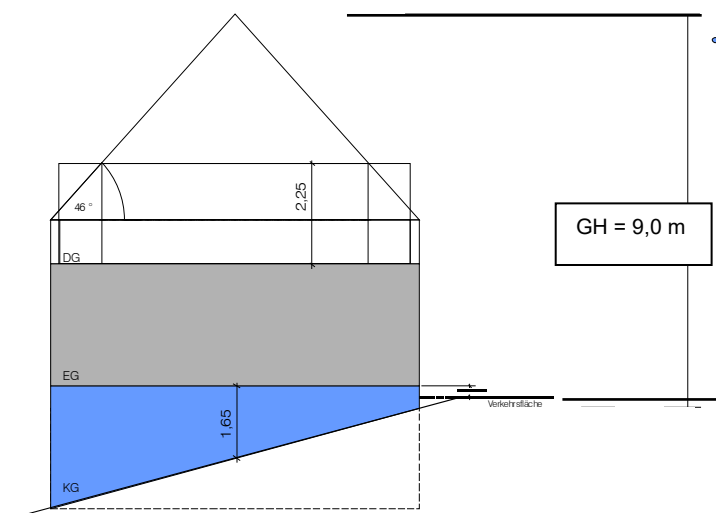
## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der maximal überbaubaren Grundfläche (siehe Planeinschrieb) festgelegt.

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$  festgesetzt

### Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Gebäudehöhe max. 9,0 m im Sondergebiet (Bereich Zentralgebäude siehe Planeinschrieb). Im sonstigen Campingplatzbereich ist die Gebäudehöhe auf max. 6,50 m festgesetzt. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Gebäudehöhe, Oberkante Firstziegel) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.



Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche ‚Am Jungferweiher‘ in Wandmitte.

**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 Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Überschreitungen von Baugrenzen durch Fassadengliedernde Vorsprünge in geringem Ausmaß sind zulässig.

Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind mit mindestens 5,0 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

### **3. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ bzw. ‚Wohnmobilstellplatz‘ festgesetzt.

Darüber hinaus ist ein Wirtschaftsweg/Fußweg zur Anbindung des Weiherrundweges festgesetzt.

---

## **B Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**

---

### **1. HINWEISE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN (VM)**

V1: Baubeginn im Herbst/Winter

V2: Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen

V3: Nutzung des Zeltplatzbereiches nur während der Sommersaison

V4: Vermeidung der Belegung des Zeltplatzbereiches bei anhaltender Nässe

V5: Aufstellen einer Abgrenzung (kleiner Zaun) zum Bereich der Kategorie A, um Betreten durch Campinggäste zu vermeiden

V6: Verzicht auf nächtlicher Beleuchtung soweit möglich.

V7: Verwendung moderner Beleuchtung, die die Lichtemissionen verringern

V8: Beleuchtung nur nach innen Richtung Straße und Campingplatz, keine Beleuchtung nach außen

V9: Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.

V10: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

V11: Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Wege, Lagerplätze etc.

V12: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe

V13: Durchführung von Erd- und Bodenarbeiten nach DIN 18300 und DIN 18915 (Oberboden ist von allen beanspruchten Flächen separat abzutragen, zwischenzulagern und in spätere Vegetationsflächen einzubauen. Auf Flächen, die begrünt werden, ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

V14: Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch die Festsetzung einer Obergrenze durch eine Grundflächenzahl von 0,3 im Teilbereich I und dem Erlauben von dauerhafter Versiegelung in Teilbereich II und III von maximal 165 m<sup>2</sup>.

V15: Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.

V16: Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

### **Maßnahme 1 (K1): Entwicklung von §15 LNatSchG geschütztem Grünland auf den Banketten entlang des Jungferweiher**

Durch die Mahd und den Abtransport des Mahdgutes soll es zu einer Aushagerung der Bankette mit der Rückentwicklung zu den früher dort heimischen §15 LNatSchG geschützten arten- und blütenreichen Flächen kommen.

- Mahd der Bankette entlang des Jungferweiher mit unmittelbarem Abtransport des Mahdgutes
- Wechselnde Mahd der Wegseiten zu zwei Zeitpunkten frühestens ab dem 30.06.
- Kein Mulchen
- Keine Düngung
- Umsetzung über voraussichtlich 5 Jahre (Bereitstellung von 10000 € bei voraussichtlichen Kosten von 2000 € pro Jahr)

### **Maßnahme 2 (K2): Entwicklung eines Waldmantels**

Dort wo die Teilflächen III durch Wald begrenzt wird, soll auf einer Breite von 5 m ein Waldmantel in Form von Kräutern/Stauden gefolgt von einer lockeren Strauchpflanzungen entstehen.

- Die randliche Eingrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Für die Krautschicht kann zum Beispiel der Schmetterlings- und Wildbienensaum der Firma Rieger-Hofmann (Region 7 oder 9) genutzt werden.
- Folgende Sträucher eignen sich für Strauchpflanzung. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um autochthone Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:
  - Prunus spinosa – Schlehe
  - Crataegus monogyna – Weißdorn
  - Salix purpurea - Purpur-Weide
  - Cornus mas – Kornelkirsche
  - Corylus avellana – Haselnuss
  - Carpinus betulus – Hainbuche

### **Umsetzungszeitraum der Maßnahmen**

a) K1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit  
Zusätzlich sollte folgende Maßnahme durchgeführt werden, die jedoch keine Kompensationsmaßnahme ist. Sie dient aber dem Erhalt der natürlichen Funktionen des Gebietes aus natur-schutzfachlicher Sicht und ist deshalb zu empfehlen:

- Erhalt der angrenzenden §15 LNatSchG Fläche im jetzigen Zustand (Kategorie A)

---

**C Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**

---

- 1 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 4 Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird grundsätzlich auf die §§ 5 und 55 des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gültig seit 01 .03.2010 und § 2 Abs.2 LWG hingewiesen.
- 5 Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- 6 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 vom März 1989 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abstän-den von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen er-forderlich.
- 7 In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerks in der Örtlichkeit mit dem Werk abgestimmt werden.
- 8 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 Lei-tungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
- 9 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
- 10 Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zum Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet wer-den soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weite-ren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesge-sundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
- 11 Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentli-chen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseiti-gungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
- 12 Die Anforderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.
- 13 Die Schutzbestimmungen der RVO vom 12.07.1970, Az. 55-61-4-19/70 bzw. der Richt-linien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W101, sind zu beachten.
- 14 Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.

- 15 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.
- 16 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
- 17 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG/pächter nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.
- 18 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.