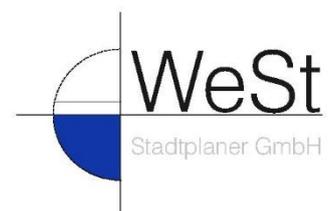


2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Kleine Höllberg' der Stadt Ulmen

Begründung
Satzung
September 2023





Auftraggeber:
Naturerlebnishof Vulkaneifel GbR
Carmen Hahn und Matthias Wendels
Asterweg 4a
56766 Ulmen

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner
Waldstr. 14
56766 Ulmen

Telefon: 02676/9519110
Fax: 02676/9519111
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rolf Weber

Verfahren:

Vorentwurf

Projekt:

Bebauungsplan ‚Kleine Höllberg‘
Begründung

Stand:

Satzung



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1 ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
4.1 LAGE IM RAUM	6
4.2 VERKEHR	7
4.3 NUTZUNG	7
4.4 BAURECHT	7
5 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	8
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE	9
7 PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE	12
7.5 GRÜNFLÄCHEN	12
8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	13
8.1 WASSERVERSORGUNG	13
8.2 NIEDERSCHLAGSWASSER	13
8.3 SCHMUTZWASSER	13
8.4 GRUNDWASSERSCHUTZ	13
8.5 STROMVERSORGUNG	14
8.6 BRANDSCHUTZ	14
8.7 GESUNDHEITSAMT	15
9 BODENORDNUNG	15

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Ulmen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kleine Höllberg“ im Sinne des § 12 BauGB.

Das Erfordernis für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ergibt sich, da Investoren beabsichtigen, auf den Parzellen 22/8, 22/9, 22/10, 22/12, 22/13 der Flur 25 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Naturerlebnishof“ einzurichten.



Zielsetzung des Projektes ist es, ein naturnahes Angebot für Menschen und Menschengruppen jeden Alters zu schaffen. Der ganzheitliche Ansatz soll eine Verbindung zur Natur fördern. Neben dem Naturerlebnis sollen Achtsamkeit gegenüber Umwelt und Ressourcen sowie die Förderung sozialer, kommunikativer und emotionaler Kompetenzen erreicht werden.

Im Gesamtkonzept spielen die Themen Nachhaltigkeit, Eigenverantwortung, Ökologie und die Bedeutung der Natur eine große Rolle.

Zu den pädagogischen Angeboten zählen beispielsweise Aktionstage für Kindergärten, Schulen, Altenheime, Wohngruppen, Firmen etc. sowie Privatpersonen. Kindergeburtstage, Ferienprogramme und Klassenfahrten gehören auch dazu.

Um die Klassenfahrten und Aktionstage für Besucher/Privatpersonen anbieten zu können, sind besondere Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen.

Geplant sind Gästehütten und/oder mobile Bauwagen und das Aufstellen von Jurten und Zelten.

Im Angebot soll neben der heimischen Zielgruppe auch der Tourismus angesprochen werden. Inhalte des Angebots sind erlebnis-, wildnis- und naturpädagogische- sowie tiergestützte Programme. Besondere Übernachtungsmöglichkeiten sowie ein Angebot von pflanzlichen und tierischen Produkten aus eigener Herstellung ergänzen das Konzept. Hierfür soll auch ein Hofladen eingerichtet werden.

Das Projekt soll durch Tierhaltung (Ziegen, Schafe, Hühner, Enten) und den geplanten bzw. vorhandenen Garten, den Charakter eines „Erlebnishofes“ beziehungsweise „Mit-Mach-Ortes“ bekommen, auf dem Menschen selbst in der Natur aktiv werden können.

Die Grundstücke sind bereits umfangreich begrünt. Der „Parkcharakter“ ist bereits vorhanden. Auf dem Gelände sind zahlreiche Baum- und Strauchgruppen gepflanzt und ein kleiner Teich angelegt worden. Darüber hinaus gibt es bereits kleinere Nebenanlagen. Es sollen grundsätzlich keine Bäume oder Sträucher entfallen. Die baulichen Anlagen sind auf den Freiflächen geplant.

Aufgrund der geplanten besonderen Nutzung sieht die Stadt das Erfordernis, durch den Einsatz eines städtebaulichen Instrumentariums eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für das Plangebiet Mischbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Naturerlebnishof‘ darstellen. Die Planung ist derzeit noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen



4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Vorpochten. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,06 ha. Das Grundstück ist über den Astenweg erschlossen.

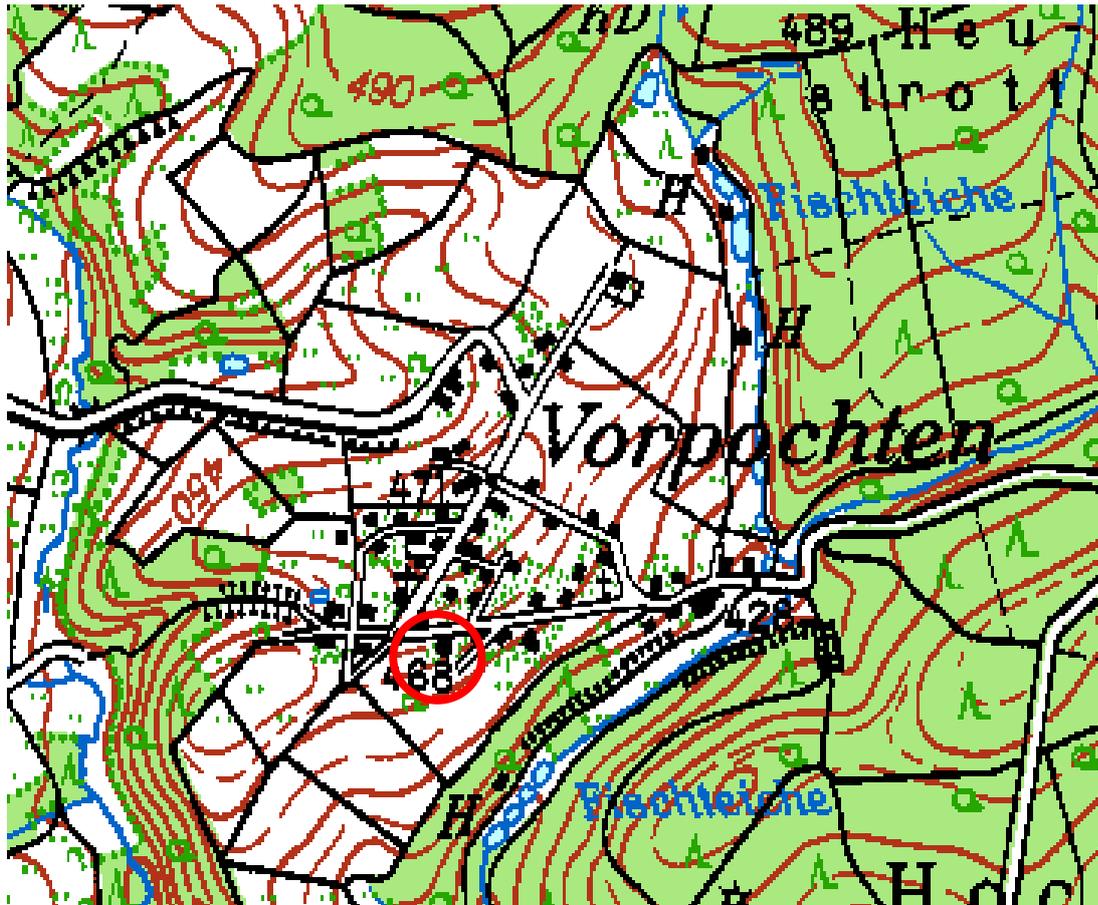


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs, Quelle TK 25.000 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan, eigene Quelle

4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist, wie bereits dargestellt, über den ‚Asternweg‘ erschlossen. Das Plangebiet wird durch einen südöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg begrenzt.

4.3 Nutzung

Die zur Überplanung anstehenden Flächen werden bereits heute zur Wohnnutzung genutzt. Die Parkanlage ist bereits vorhanden.

Die Ortslage von Vorpochten grenzt unmittelbar an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich im Abstand von ca. 230 m eine auf Milchviehhaltung ausgerichtete landwirtschaftliche Hofstelle. Die das Plangebiet umgebenden Grünlandflächen dienen diesem landwirtschaftlichen Betrieb als Weideflächen für die Rinderhaltung. Es können Belastungen z.B. durch die Rinderhaltung oder der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

4.4 Baurecht

Die Flächen liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnplatz Vorpochten“ und sind teilweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplans.



5 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über den Asterweg 4a vor.

Hier soll der Naturerlebnishof in der bereits beschriebenen Weise ausgebaut werden.

Bestand: Auf dem Gelände steht ein Wohnhaus, welches teilweise auch als solches genutzt wird. Die Wohnfläche ist unterteilt in Wohn- und Seminarbereich. Programme können somit auch drinnen auf einer Fläche von circa 75 qm durchgeführt werden.

Auf dem Gelände befinden sich weitere Nebengebäude. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück geplant.



Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, systematische Darstellung, eigene Quelle

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Leitziele zu formulieren:

- Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung,
- wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Steuerung der Höhenentwicklung sowie Erhaltung und Entwicklung des Grünanteils im Plangebiet,
- bauplanungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzung unter Berücksichtigung des zuvor definierten Oberziels,
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen sowie eine Steigerung der Erlebbarkeit und der Attraktivität des Ortsbildes
- Verträgliche Einbindung und Nutzung des Seminarzentrums in die Umgebung.



7 PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚**Naturerlebnishof**‘ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zwecks Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und der Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Grundlage für die künftige Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben wird die o.a. Zweckbestimmung dahingehend konkretisiert, dass das Plangebiet ausschließlich der Unterbringung des Seminarzentrums und der dazugehörigen Einrichtungen sowie der Unterkunftsgebäude dient.

Mit dieser konkretisierenden Zweckbestimmung wird die Zulässigkeit möglicher Vorhaben ausreichend bestimmt und auf die Einrichtungen des Seminarzentrums mit ergänzenden Einrichtungen, wie Aufenthaltsraum, Sanitäranlagen etc. eingeschränkt.

Vor diesen planerischen Zielsetzungen wurde folgender Zulässigkeitskatalog für unterschiedliche Teilbereiche definiert:

Einrichtungen

Teilbereich SO 1

- Seminarzentrum mit Schulungsgebäude, Aufenthaltsräumen,
- Hofladen,
- Sanitäranlagen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Seminarzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Garagen und Nebenanlagen die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen,
- Park- und Stellplätze
- mobile Bauwagen.

Teilbereich SO 2

- Gästehütten, mobile Bauwagen, Baumhäuser,
- Jurten, Zeltplatz.

Teilbereich SO 3

- Streichelzoo,
- Stallgebäude, Nebenanlagen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Bestimmungsfaktoren geregelt werden:

- Grundflächenzahl,
- Geschoßflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) ermöglicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.



Für das Plangebiet wird die Grundflächen mit maximal 2.500 m² festgesetzt. Der festgesetzte Wert räumt dem Eigentümer eine funktionsgerechte Ausnutzung seines Betriebsgrundstücks ein.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird verzichtet, da kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird. Gründe hierfür sind

- die im Plangebiet entstehenden Nutzungen stellen erhöhte Ansprüche an eine funktions- und nutzungsgerechte Architektur; hier kann die Festsetzung einer Geschößflächenzahl hinderlich sein,
- eindeutige Bestimmungsmöglichkeit des Maßes der baulichen Nutzung durch dreidimensionale Maßfestsetzung in Form von Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe (GH= Abstandsmaß von der Oberkante anbaufähigen Verkehrsfläche bis Oberkante First) festgelegt.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen soll eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt werden. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist als unterer Maßbezugspunkt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen an dem städtebaulichen Konzept.

Planerisches Ziel der Stadt ist es, dem Eigentümer einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude einzuräumen. Mit diesem Ziel soll eine den Bedürfnissen entsprechende Ausnutzung des Grundstücks erzielt werden.

Gleichzeitig trägt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Es wird ein gewisser ökologischer Effekt geleistet, der in Verbindung mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zu einer Minimierung der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden beiträgt und einer Zersiedelung in gewisser Weise vorbeugt.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten ‚nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

Diese sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Auf diese Weise soll zwecks Vermeidung von negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eine ‚wildwuchsartige‘ und ungesteuerte Anordnung verhindert werden.



7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine funktions- und nutzungsgerechte Bebauung und Gebäudeanordnung sowie Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Im Sondergebiet sind ausreichend Stellplätze zur Umsetzung des Konzepts vorgesehen. Auf die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen wurde deshalb verzichtet.

7.5 Grünflächen

Die sonstigen Grundstücksflächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Nutzgarten festgesetzt. Sämtliche Baum- und Strauchgruppen sollen erhalten bleiben. Die Eingrünung bzw. Begrünung des Plangebietes ist bereits abgeschlossen. Hier sind nur Pflegeschnitte geplant. Die Grünstrukturen untermauern das geplante Konzept eines „Naturerlebnishofes“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vor:

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen
Niederschlagswasserbewirtschaftung

Vor bzw. während der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen sicherzustellen:

- V1 Baubeginn im Herbst/Winter
- V2 Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Erhalt der randlichen Bäume und Heckenstrukturen
- V4 Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe
- V5 Baustelle nachts nicht beleuchten
- V6 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V7 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V8 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V9 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung von 500 m².
- V10 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
- V11 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V19 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

Kompensationsmaßnahmen (K)

Maßnahme 1 (K1): Anbringen von 5 Fledermaus- und 5 Vogelnistkästen

Externe Maßnahme 2 (K2): Entwicklung einer Streuobstwiese (Gemarkung Auderath Flur 17 Flurstück 6 Streuobst auf 4300 m²)



8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

8.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des Vorhabens ist vollständig, ohne Beeinträchtigung Dritter, auf dem Grundstück(en) zu bewirtschaften und darf weder direkt noch indirekt dem öffentlichen Abwasserkanal zugeleitet werden.

Zur dauerhaften Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ist spätestens im Rahmen der Bauantragstellung ein konkretes Konzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erstellen und umzusetzen. Ausreichend dimensionierte Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das Planungsbüro IBS-Ingenieure GbR – Mayen hat hierzu entsprechende Unterlagen ausgearbeitet und kommt zu folgendem Fazit:

Durch die geplanten bzw. neu hergestellten Gebäude ist ein zusätzliches Speichervolumen von 5,50 m³ im Teich notwendig. Bei der Verteilung des Speichervolumens auf den Teich (A = 240 m²) ergibt sich ein Wasserspiegelanstieg um 0,02 m, der vom Teich aufgrund der vorhandenen Böschungen schadlos aufgenommen werden kann. Unter der Berücksichtigung des Abflusses von der Bebauung und der Grünfläche ist bei einem notwendigen Speichervolumen von 8,08 m³ mit einem Wasserspiegelanstieg von 0,03 m zu rechnen.

Bei extremen Starkregenereignissen kann das Wasser aus dem Teich in die angrenzenden Hühner- und Schweinegehege abgeleitet werden.

8.3 Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten.

8.4 Grundwasserschutz

I. Vorhaben nach Art, Maß und Zweck

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIA des zugunsten des Kreiswasserwerkes Cochem-Zell abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Endertbachtalsperre“ Zone III (EDV-Nr. 401600022).

II. Fachliche Beurteilung des Vorhabens

Dem Vorhaben wird aus Sicht des Grundwasserschutzes zugestimmt, wenn im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungen insbesondere folgende Auflagen und Bedingungen beachtet werden.

1. Das Entwässerungssystem mit Rohrleitungen sowie die abwassertechnischen Einrichtungen im WSG sind, soweit im Rahmen dieser Maßnahme baulich betroffen oder neu errichtet werden, so auszubilden, dass die im ATV/DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ festgelegten Anforderungen nach den



Regeln der Technik Beachtung finden. Insbesondere an setzungsgefährdeten Bauteilen des Entwässerungssystems sind Setzungen konstruktiv zu berücksichtigen.

Für die die Überwachung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen der DIN 1986 T 30 eingehalten werden.

2. Das von den PKW-Stellflächen und das von nicht metallischen blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, abfließende gering belastete Niederschlagswasser (DWA M 153) darf -soweit es versickert werden soll- nur breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Rigolen und Schotterpackungen sind nicht zulässig.

3. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.

4. Bei den Bauarbeiten sind Bodeneingriffe auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Bauwerke sind dicht in den umgebenden Boden einzubinden, um eine erhöhte Sickerwirkung zu verhindern (z. B. Querriegel in der Schotterpackung entlang von Rohrleitungen). Deckschichten sind wieder zügig herzustellen, damit die belebte Bodenzone sich baldmöglichst wieder ausbilden kann.

5. Es dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden, von denen aufgrund ihrer Eigenschaft und ihres Einsatzes nachweislich keine Boden- oder Grundwasserverunreinigung ausgeht (Stichpunkte: Schalöle, Anstriche, Beschichtungen, Kleber, Dichtstoffe); beispielsweise ist die Wiederverwendung von teer- oder pechhaltigen Straßendecken in ungeschützter Bauweise unzulässig.

6. Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen, das am Ort des Einbaus nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt. Dabei sind die Vorgaben der Technischen Regeln Boden der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 0 für Boden sowohl im Feststoff als auch im Eluat nachweislich einzuhalten. Die genannte Anforderung gilt auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

Hinweis: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere in den Baumaschinen während der Bauzeit sind die gesetzlichen Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ AwSV zu beachten.

8.5 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch das örtliche Netz sichergestellt.

8.6 Brandschutz

Das Gelände liegt im Ortsrandbereich von Ulmen-Vorpochen. Es ist innerhalb der gesetzlich vorgegebenen 8 Minuten von den aus der Stadt Ulmen einrückenden Einsatzkräften erreichbar.

Unmittelbar vor dem Gelände ist ein Unterflurhydrant Typ H100 vorhanden.

Das Befahren des Geländes wäre bis zum ersten Parkplatz möglich, jedoch im Einsatzfall nicht empfehlenswert. Die am weitesten vom Unterflurhydranten befindliche Bebauung liegt



in einer den Wegen folgenden Entfernung von ca. 185 m, welches durch Aufbau einer Schlauchleitung von der am Hydranten befindlichen Pumpe erreicht werden kann. Ein zweiter Angriffsweg könnte über den südöstlich gelegenen Notausgang mit Straßenanbindung erfolgen.

Das rückwärtige Gelände der Übernachtungsmöglichkeiten und des Streichelzoos hat einen offenen Laubwaldcharakter. Wege und Flächen sind mit Rindenmulch angelegt. Alle Gebäude in diesem Bereich sind in Holzbauweise errichtet, zusätzlich werden Zelte auf Holzplattformen aufgebaut.

Auch um Gefahrenquellen einzudämmen herrscht bis auf einen kleinen befestigten Bereich zwischen Massivgebäuden ein absolutes Rauchverbot.

Unmittelbar an den beiden vorgesehenen Feuerstellen werden Feuerlöscher, eine Feuerpat-sche und ein Löscheimer vorgehalten. Neben weiteren Feuerlöschern in Haupthaus, Semi-nargebäude und WC-Gebäude ist im letzteren auch eine Rettungsdecke vorgehalten.

Das Gelände ist komplett eingezäunt. Um im Ernstfall eine Orientierung zu vereinfachen sind zu den beiden Ausgängen (Notausgängen) reflektierende, nachleuchtende Rettungswegta-feln angebracht. Ein Sammelplatz wäre am Wendehammer (Seminargebäude) vorgesehen.

Die Abstände der Schlafstätten und Kleingebäude untereinander wurden anlehnend an die Campingplatzverordnung geplant (Grundfläche < 25 m² => Abstand > 3 m).

8.7 Gesundheitsamt

Vor Realisierung/Planung ist das Gesundheitsamt anzuhören .

Hinweis:

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schule für Dienst-hundewesen der Bundeswehr Ulmen - Vorpochen. Für den Dienstbetrieb der Schule für Diensthunde ist die derzeitige Schallpegelklassifizierung - tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) des Mischgebietes schriftlich festzuhalten, so dass eine Veränderung zugunsten nied-rigerer Schallpegel künftig ausgeschlossen ist.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind nicht notwendig, da die im Plangebiet gelegenen Grundstücke einem Eigentümer gehören.

56766 Ulmen, den 20.11.2024

Stadt Ulmen

(Thomas Kerpen)

Stadtbürgermeister