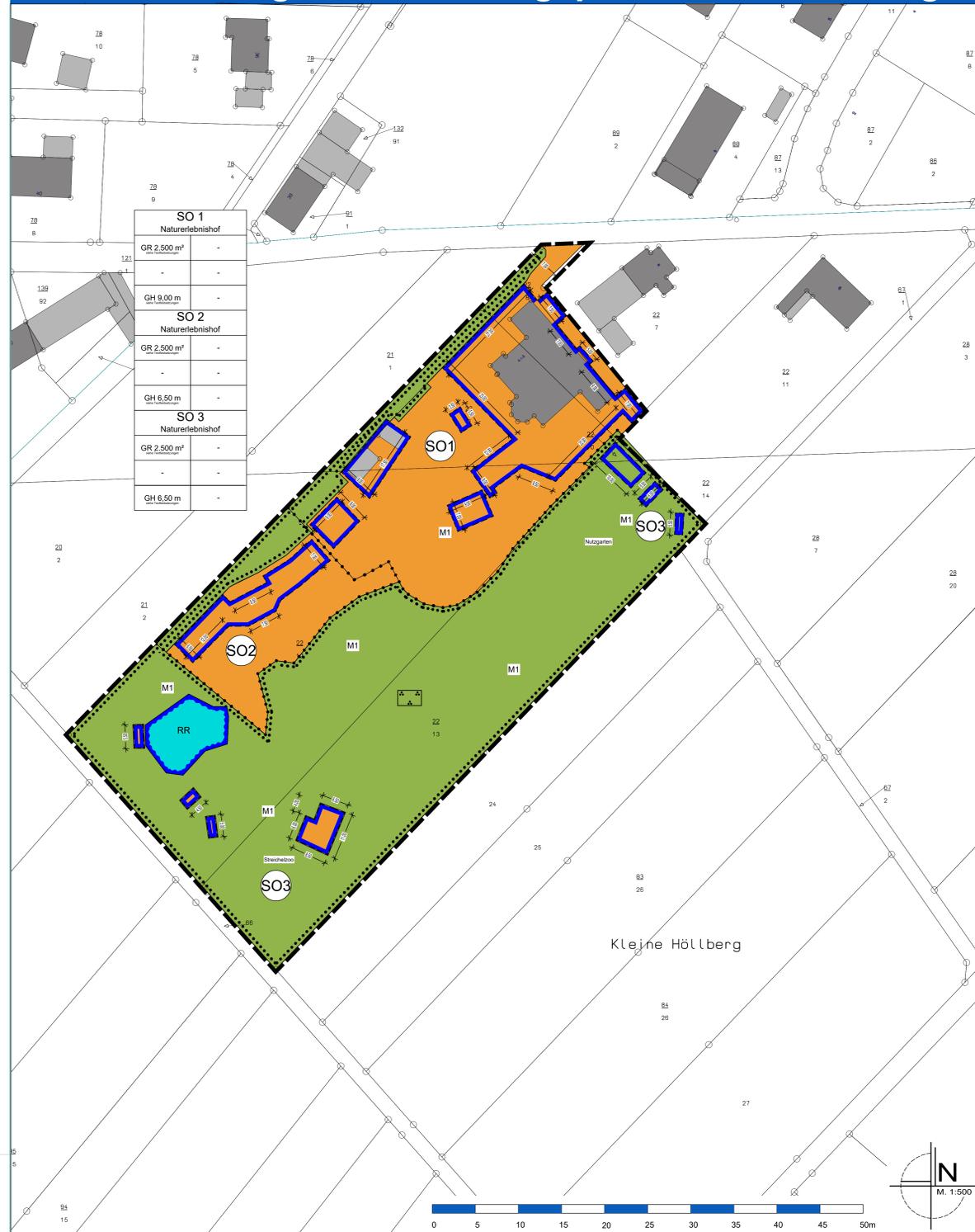


Stadt Ulmen, OT Vorpochten Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"



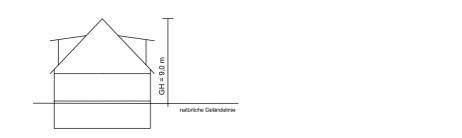
Legende

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- § 11 BauNVO**
Sonstige Sondergebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- 9. Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO**
- Sonstige Darstellungen**

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	Grundfläche als Höchstmaß	Gebäude Höhe als Höchstmaß
SO Naturerlebnishof	GR 2.500 m ²	-
	-	-
	-	-
	GH 9,00 m	-

Systemskizze



Textfestsetzungen

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)**
- 1.1 NUTZUNGSZONEN**
- 1.2 BAUGRENZEN**
- 1.3 GRÜNLÄNDEN**
- 1.4 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- 1.5 PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

Textfestsetzungen

- Teilbereich SO 2:**
Gebäudehöhe max. 6,5 m
- Teilbereich SO 3:**
Gebäudehöhe max. 6,5 m
Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.
Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der höchsten angrenzenden natürlichen Geländelinie gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.
- 3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §§ 23 (1) BAUNVO)**
- 4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFÄHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**
- 5 GRÜNLÄNDEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)**
- 6 GRÜNDORNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Laegerflächen**
- Niederschlagswasser**
- 2. VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**
- 2.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)**
- 2.2 Kompensationsmaßnahmen (K)**
- Externe Maßnahme 2 (K2): Entwicklung einer Streubewiese (Gemarkung Auderath Flur 17 Flurstück 8 Stroobst auf 4300 m²)**
- Umsetzungszentrum der Maßnahmen**

Textfestsetzungen

- D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**
- 1** Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdichtung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2** Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der alte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz (Schutzvorschriften für Pflanzen) zu beachten.
- 3** Der Vorhabenbesitzer ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Abfrierpflicht (§16-21 DStGH RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landschaftsarchaeologie@ulmen.de oder 0261 6676 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die Vorhabensträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie ungenehmigte Erd- und Baubarbeiten in Bereichen, in denen archaische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO als Ordnungswidrigkeit und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DStGH RLP).
- 4** Anfallendes Niederschlagswasser soll für Brauchwasserzwecke verwendet werden.
- 5** Die Maßnahme befindet sich in der Zone III des am 23.04.1975 abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Enderbachtal“. Die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete DWGW-W 102 (Schutzgebiete für Trinkwassersartanlagen) sind zu beachten.
- Hinweise und technische Ausführungsbestimmungen**
- Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m vertikal Mehr- oder Minderdeckungen von +/- 0,10 m, welche durch die Maßnahme unzugänglich sind, werden vom Kreiswasserwerk toleriert.
- Bei Befestigungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DWGW 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 Befestigungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen der Werke in der Örtlichkeit mit Mitarbeitern des Kreiswasserwerkes abgestimmt werden.
- Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen der Werke erforderlich. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leuchtanlage in der Örtlichkeit mit den Werken abzustimmen.
- Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.
- Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten. Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzliche Löscharbeitsmöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggfl. Anlieger eines Löscharbeitsfahrzeuges).
- Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haushalt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschtische kann nicht zugestimmt werden. Sowie demnach Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Dies weilen 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-Präsenzblatt (BtA 50/82).
- Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer offenen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öff. Widmung der Leitungsstrassen.
- Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1702).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 12.12.2008 (BGBl. I S. 2896), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 023 I Nr. 88).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesstraßengesetz (LSrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 Nr. 88).
- Landesbaurordnung Rheinland-Pfalz (LBAU) vom 24.11.1994 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (GVBl. S. 2240).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchVV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 116) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1553) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/LVermGeoRP Januar 2020.
Die Planunterlagen erfüllen 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, OT Vorpochten Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kleine Höllberg"	
Satzung	
Auftraggeber: Stadt Ulmen, OT Vorpochten	Projektnr.: 01-749
Phase: Satzung	Stand: September 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:500

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Erneute Offenlegung und Beteiligung der Behörden	Satzungsbeschluss
Die Stadt Ulmen hat am 19.10.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kleine Höllberg" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.10.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist 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 24.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich der Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.04.2023 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist 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 24.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Der Stadtrat der Stadt Ulmen hat am 06.08.2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kleine Höllberg" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung
Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 10.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Ulmen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.	Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 2 I.V.m. § 8 BauGB Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB binnen 1 Monats. Fiktivgenehmigung gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB wenn nicht innerhalb von einem Monat.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 16.11.2024 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan
Ulmen, den 14.11.2023 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Kreisverwaltung Cochem-Zell, den 11.10.2024 gez. Weller-Görgen	Ulmen, den 12.11.2024 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister	Ulmen, den 20.11.2024 gez. Kerpen Thomas Kerpen, Stadtbürgermeister